

1-210p.

h2 d/10.12.2019
HOTĂRÂRE

privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare) – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 637.764/2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 637.774/44.10 din 10.12.2019 al Direcției tehnice și al Direcției juridice, prin care se propune mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare);

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 212 alin. 1, 215 alin. 3, 217 alin. 1,3,4 și 220 alin. 1 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 129 alin. 3 lit. d și 131 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se mandatează doamna/domnul _____, consilier local, pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare), în sensul de a vota „_____” punctele înscrise pe ordinea de zi.

Art. 2. S.C. TETAROM S.A. va comunica hotărârca adoptată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății TETAROM S.A., Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârrii se încredințează doamna/domnul _____, consilier local, Direcția Tehnică și S.C. TETAROM S.A.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. _____ din _____
(Hotărârca a fost adoptată cu _____ voturi)

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare)

Municipiul Cluj-Napoca a devenit acționar al S.C. TETAROM S.A. prin participare cu aport în numerar și în natură la majorarea capitalului social al societății. Conform certificatului de acționar eliberat de S.C. TETAROM S.A., Municipiul Cluj-Napoca deține în prezent un număr de 137.090 de acțiuni TETAROM, cu valoarea nominală de 10 lei/acțiune, reprezentând 3,6020% din capitalul social.

Prin adresele nr. 577.541/44/08.11.2019 și nr. 582.352/44/12.11.2019, S.C. TETAROM S.A. transmite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca invitația de a participa la Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare) la sediul societății din Municipiul Cluj-Napoca, Str. Tăietura Turcului nr. 47, cu următoarea ordine de zi:

1. Aprobarea participării Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură.

2. Însușirea Raportului de evaluare al imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna și având valoarea de 4.361.630 lei.

3. (1) Aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Comuna Luna în valoare de 4.361.630 lei, constând în terenul identificat la pct. 2, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(2) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (1).

4. (1) Însușirea Studiului pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, întocmit de către societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații.

(2) Aprobarea majorării capitalului prin aport în numerar al Județului Cluj la capitalul social al societății TETAROM S. A. cu suma de 58.500.000 lei, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de

aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(3) Aprobarea transferării sumei de 58.500.000 lei, reprezentând aportul în numerar la majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A., în termen de 3 ani, astfel: 30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021.

(4) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (2).

5. Aprobarea majorării numărului de acțiuni, de la **3.805.943 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la **10.092.106 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de **6.286.163 acțiuni noi**, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie astfel: **436.163 acțiuni comunei Luna** pentru aportul în natură și **5.850.000 acțiuni Județului Cluj** pentru aportul în numerar conform pct. 4.

6. Aprobarea noii structuri a acționariatului societății TETAROM S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- i) Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, **95.100.990 lei**, din care 59.429.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei și un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 3.496.922 lei - reprezentând **9.510.099 acțiuni**, respectiv **94,2330 %** din capitalul social;
- j) Comuna Luna, prin Consiliul local al comunei Luna, 4.361.630 lei, reprezentând **436.163 acțiuni**, respectiv **4,3218%** din capitalul social.
- k) **Municipiul Cluj-Napoca**, prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv **1,3584 %** din capitalul social;
- l) Municipiul Dej, prin Consiliul local al municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0014 %** din capitalul social;
- m) Municipiul Gherla, prin Consiliul local al municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv **0,0782 %** din capitalul social;
- n) Municipiul Turda, prin Consiliul local al municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv **0,0002 %** din capitalul social;
- o) Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv **0,0056 %** din capitalul social.
- p) Orașul Huedin, prin Consiliul local al orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0014 %** din capitalul social.

7. Aprobarea modificării și completării actului constitutiv și a statutului societății, ca urmare a majorării capitalului social, astfel cum a fost detaliat în cuprinsul articolelor 1-5.

8. Mandatarca domnului Viorel Găvrea – director general al TETAROM S.A., în

vederea întocmirii Actului modificator, a Actului constitutiv și a statutului actualizat al societății, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și în vederea derulării măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

La pct. 1-3 de pe ordinea de zi, în vederea realizării parcului industrial **Tetarom V**, aprobat prin Hotărârea A.G.A. nr. 6/2019, se propune aprobarea participării Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură, a Raportului de evaluare al imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, având valoarea de 4.361.630 lei. De asemenea, se propune ca, majorarea de capital, prin aportul în natură al comunei Luna să se facă în condițiile renunțării la dreptul de preferință al acționarilor societății TETAROM S.A., astfel cum a fost aprobat și prin HCJ nr. 207/30.10.2019 și Hotărârea Consiliului local Luna nr. 61/27.09.2019.

La pct. 4 al ordinii de zi, se propune aprobarea studiului pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, în vederea majorării capitalului social al TETAROM S.A. prin aportul în natură și numerar al Comunei Luna și Consiliului Județean Cluj, aprobat prin Anexa nr. 2 la H.C.J. nr. 207/30.10.2019 și Hotărârea Consiliului local Luna nr. 61/27.09.2019.

De asemenea, se propune ca, majorarea de capital, prin aportul în numerar al Consiliului Județean Cluj cu suma de 58.500.000 lei, să se facă în condițiile renunțării la dreptul de preferință al acționarilor societății TETAROM S.A. iar vărsarea aportului în numerar să se facă în termen de 3 ani (30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021) în conformitate cu prevederile art. 220 alin. 1 din Legea nr. 31/1990 și a art. 25 din Statutul Societății TETAROM S.A.

La pct. 5- 8, se propun aprobarea demersurilor tehnice necesare majorării numărului de acțiuni de la 3.805.943 la 10.092.106, conform cu valoarea majorării de capital în numerar și natură, atribuirea unui număr de 436.163 acțiuni noului acționar, comuna Luna, precum și a unui număr de 5.850.000 acțiuni Județului Cluj. De asemenea, aprobarea noii structurii a acționariatului, modificarea și completarea actului constitutiv și a statutului precum și, mandatarca domnului Viorel Găvrea în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare la Oficiul Registrului Comerțului.

Având în vedere calitatea de acționar al Municipiului Cluj-Napoca la S.C. TETAROM S.A., importanța asigurării funcționării curente a întreprinderii publice, cât și de dezvoltare în continuare a acesteia prin demersurile de constituire a parcului industrial „TETAROM V”, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul

administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre mandatarca unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare).

PRIMAR,
EMIL BOC

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a large, flowing 'M'.

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ
Compartimentul pentru monitorizarea managementului
regiilor autonome și întreprinderilor comerciale din
subordinea Consiliului local
Nr. 637.774/44.10 din 10 decembrie 2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 637.764 din data de 10.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare);

Direcția tehnică și Direcția juridică precizează următoarele:

Municipiul Cluj-Napoca a devenit acționar al S.C. TETAROM S.A. prin participare cu aport în numerar și în natură la majorarea capitalului social al societății. Conform certificatului de acționar eliberat de S.C. TETAROM S.A., Municipiul Cluj-Napoca deține în prezent un număr de 137.090 de acțiuni TETAROM, cu valoarea nominală de 10 lei/acțiune, reprezentând 3,6020% din capitalul social.

Prin adresele nr. 577.541/44/08.11.2019 și nr. 582.352/44/12.11.2019, S.C. TETAROM S.A. transmite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca invitația de a participa la Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare) la sediul societății din Municipiul Cluj-Napoca, Str. Tăietura Turcului nr. 47, cu următoarea ordine de zi:

1. Aprobarea participării Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură.

2. Însușirea Raportului de evaluare al imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna și având valoarea de 4.361.630 lei.

6

3. (1) Aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Comuna Luna în valoare de 4.361.630 lei, constând în terenul identificat la pct. 2, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(2) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (1).

4. (1) Însușirea Studiului pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, întocmit de către societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații.

(2) Aprobarea majorării capitalului prin aport în numerar al Județului Cluj la capitalul social al societății TETAROM S. A. cu suma de 58.500.000 lei, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(3) Aprobarea transferării sumei de 58.500.000 lei, reprezentând aportul în numerar la majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A., în termen de 3 ani, astfel: 30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021.

(4) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (2).

5. Aprobarea majorării numărului de acțiuni, de la **3.805.943 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la **10.092.106 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de **6.286.163 acțiuni noi**, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie astfel: **436.163 acțiuni comunei Luna** pentru aportul în natură și **5.850.000 acțiuni Județului Cluj** pentru aportul în numerar conform pct. 4.

6. Aprobarea noii structuri a acționariatului societății TETAROM S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- a) Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, **95.100.990 lei**, din care 59.429.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei și un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 3.496.922 lei - reprezentând **9.510.099 acțiuni**, respectiv **94,2330 %** din capitalul social;
- b) Comuna Luna, prin Consiliul local al comunei Luna, 4.361.630 lei, reprezentând **436.163 acțiuni**, respectiv **4,3218%** din capitalul social.
- c) **Municipiul Cluj-Napoca**, prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv **1,3584 %** din capitalul social;
- d) Municipiul Dej, prin Consiliul local al municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140

acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social;

- c) Municipiul Gherla, prin Consiliul local al municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv 0,0782 % din capitalul social;
- f) Municipiul Turda, prin Consiliul local al municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv 0,0002 % din capitalul social;
- g) Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv 0,0056 % din capitalul social.
- h) Orașul Huedin, prin Consiliul local al orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social.

7. Aprobarea modificării și completării actului constitutiv și a statutului societății, ca urmare a majorării capitalului social, astfel cum a fost detaliat în cuprinsul articolelor 1-5.

8. Mandatarea domnului Viorel Găvrca – director general al TETAROM S.A., în vederea întocmirii Actului modificator, a Actului constitutiv și a statutului actualizat al societății, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și în vederea derulării măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrca fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

La pct. 1-3 de pe ordinea de zi, în vederea realizării parcului industrial Tetarom V, aprobat prin Hotărârea A.G.A. nr. 6/2019, se propune aprobarea participării Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură, a Raportului de evaluare al imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, având valoarea de 4.361.630 lei. De asemenea, se propune ca, majorarea de capital, prin aportul în natură al comunei Luna să se facă în condițiile renunțării la dreptul de preferință al acționarilor societății TETAROM S.A., astfel cum a fost aprobat și prin HCJ nr. 207/30.10.2019 și Hotărârea Consiliului local Luna nr. 61/27.09.2019.

La pct. 4 al ordinii de zi, se propune aprobarea studiului pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, în vederea majorării capitalului social al TETAROM S.A. prin aportul în natură și numerar al Comunei Luna și Consiliului Județean Cluj, aprobat prin Anexa nr. 2 la H.C.J. nr. 207/30.10.2019 și Hotărârea Consiliului local Luna nr. 61/27.09.2019.

De asemenea, se propune ca, majorarea de capital, prin aportul în numerar al Consiliului Județean Cluj cu suma de 58.500.000 lei, să se facă în condițiile renunțării la dreptul de preferință al acționarilor societății TETAROM S.A. iar vărsarea aportului în numerar să se facă în termen de 3 ani (30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021) în conformitate cu prevederile art. 220 alin. 1 din Legea nr. 31/1990 și a art. 25 din Statutul Societății TETAROM S.A.

La pct. 5- 8, se propun aprobarea demersurilor tehnice necesare majorării numărului de acțiuni de la 3.805.943 la 10.092.106, conform cu valoarea majorării de capital în numerar și natură, atribuirea unui număr de 436.163 acțiuni noului acționar, comuna Luna, precum și a unui număr de 5.850.000 acțiuni Județului Cluj. De asemenea, se solicită aprobarea noii structuri a acționariatului societății TETAROM S.A., Municipiului Cluj-Napoca urmând să dețină 137.090 acțiuni, participarea la capitalul social scăzând de la 3,6020%, la 1,3584% din capitalul social, modificarea și completarea actului constitutiv și a statutului precum și, mandatarea domnului Viorel Găvrea în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare la Oficiul Registrului Comerțului.

Astfel, în temeiul art. 210 alin. 1, art. 212 alin. 1, art. 215 alin. 3 din Legea nr. 31/1990 privind societățile și art. 32 lit. f din Statutul actualizat al societății, astfel, A.G.E.A. poate hotărâ majorarea capitalul social al unei societăți pe acțiuni prin emisiune de noi acțiuni în schimbul unor aporturi în numerar și/sau în natură, cu respectarea dispozițiilor prevăzute pentru constituirea societății. De asemenea, cele expuse mai sus au fost prevăzute în Statutul actualizat al întreprinderii publice care, la art. 19 și art. 32 lit. f. stabilește că, *hotărârea se va lua în A.G.E.A. cu 2/3 din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentanți.*

Prin Nota de Opinie, Anexă la Nota internă nr. 636.190/45/10.12.2019 a Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății – Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, în urma verificării Raportului de evaluare a imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, evaluat de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASCOCIAȚII la o valoare de 4.361.630 lei, teren care face obiectul majorării de capital, prin aport în natură, arată că *„În baza celor de mai sus menționate, raportat la susținerile și argumentele expertei, arătăm faptul că această valoare se află cuprinsă în plaja de valori existentă la această dată pe piața imobiliară a terenurilor agricole din județul Cluj fapt pentru care apreciem că valoarea identificată prin acest raport de evaluare pentru terenurile evaluate este sustenabilă și poate fi preluată ca aport în natură de către com. Luna, jud Cluj, pentru realizarea parcului industrial TETAROM V”.*

Cu privire la **renunțarea la dreptul de preferință al Municipiului Cluj-Napoca**, Potrivit prevederilor art. 217 alin. 1, 3 și 4 din Legea nr. 31/1990 rezultă că, hotărârea se va lua în prezența acționarilor reprezentând 3/4 din capitalul social subscris, cu majoritatea voturilor acționarilor prezenți și se va depune la O.R.C. de către consiliul de administrație/direcțorat, spre menționare în registrul comerțului și publicare în M.O. al României, Partea a IV-a. Totodată, consiliul de administrație, va avea obligația ca, în conformitate cu prevederile alin. 2 al articolului precizat mai sus, să pună la dispoziția Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor raportul scris, în care se vor preciza motivele

ridicării dreptului de preferință și modul de determinare a valorii de emisiune a acțiunilor.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plnului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic, sunt incidente următoarele prevederi legale:

- art. 129, alin. 3 lit. d din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca exercită, în numele Municipiului Cluj-Napoca, toate drepturile și obligațiile corespunzătoare participațiilor deținute la societăți comerciale sau regii autonome, în condițiile legii;

- art. 131 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră *"Consilierii locali împuterniciți să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale în societăți, regii autonome de interes local și alte organisme de cooperare sau parteneriat sunt desemnați, prin hotărâre a consiliului local, în condițiile legii, cu respectarea regimului incompatibilităților aplicabil și a configurației politice de la ultimele alegeri locale"*;

- art. 125 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră acționarii pot participa și vota în adunarea generală prin reprezentare, în baza unei împuterniciri acordate pentru adunarea generală respectivă;

- art. 212 alin. 1 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră *"Societatea pe acțiuni își va putea majora capitalul social, cu respectarea dispozițiilor prevăzute pentru constituirea societății."*;

- art. 215 alin. 3 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră *"După depunerea raportului de expertiză, adunarea generală extraordinară convocată din nou, având în vedere concluziile experților, poate hotărî majorarea capitalului social."*;

- art. 217 alin. 1, 3 și 4 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră *"(1) Dreptul de preferință al acționarilor poate fi limitat sau ridicat numai prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor. (2) Consiliul de administrație, respectiv directoratul, va pune la dispoziție adunării generale extraordinare a acționarilor un raport scris, prin care se precizează motivele limitării sau ridicării dreptului de preferință. Acest raport va explica, de asemenea, modul de determinare a valorii de emisiune a acțiunilor. (3) Hotărârea va fi luată în prezența acționarilor reprezentând trei părți din capitalul social subscris, cu majoritatea voturilor acționarilor prezenți. (4) Hotărârea va fi depusă la oficiul registrului comerțului de către consiliul de administrație, respectiv de către directorat, spre menționare în registrul comerțului și publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a."*;

- art. 220 alin. 1 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia „Acțiunile emise în schimbul aporturilor în numerar vor trebui plătite, la data subscrierii, în proporție de cel puțin 30% din valoarea lor nominală și, integral, în termen de cel mult 3 ani de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârii adunării generale.”;

Prin urmare, raportat la dispozițiile art. 129 alin.3 lit. d și 131 din O.U.G. nr. 57/2019, precum și ale art. 212 alin. 1, 215 alin. 3, 217 alin. 1,3,4 și 220 alin. 1 din Legea nr. 31/1990, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății TETAROM S.A. din data de 16.12.2019, ora 11:00 (prima convocare) și, respectiv, 17.12.2019, ora 11:00 (a doua convocare), poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


Direcția Tehnică

~~Director executiv,
Virgil Poruțiu~~

Consilier superior,
Septimiu Popovici

Direcția Juridică

Director executiv,
Alina Buz

 10.12.2019.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
NR. 636190/44/10.12.2019**

**Către,
Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și
întreprinderilor comerciale din subordinea Consiliului local**

Alăturat vă transmitem RĂSPUNSUL la răspunsul expertului la Obiecțiunile formulate la
raportul de evaluare inițială prezentat ÎN CADRUL SERVICIULUI nostru.

șef serviciu, **Mihaela Miron**

întocmit Todoran Mircea

**DIRECTOR
IULIA ARDEUȘ**

NOTĂ DE OPINIE

Față de:

- Raportul de evaluare nr.78/31.0.7.2019,
- Solicitarea de clarificări cu nr. 577541/44/14.11.2019, transmisă expertului;
- Clarificările cu nr. 1/22.11.2019 transmise de către expertă la adresa mai sus menționată și răspunsul nr.2 al expetei la ultima adresă, prin care s-au solicitat noi clarificări cu referire la raportul de evaluare prezentat, facem următoarele precizări:

Acest raport a avut drept obiectiv identificarea valorii de piață a unor terenuri care urmează a fi folosite ca aport de capital în cadrul societății TETAROM SA, acestea propunându-se a fi situate în cadrul parcului industrial TETAROM V, localitatea Luna din jud Cluj, în scopul emiterii unei opinii cu privire la valorile identificate pentru terenurile în cauză.

Din răspunsul expertului rezultă faptul că:

- la data întocmirii raportului de evaluare terenurile propuse ca și capital de către reprezentanții Com. Luna, nu erau alipite, fiind terenuri individuale, conform CF-urile prezentate, dar care între timp au fost comasate existând în acest sens încheierea nr. 31075 din 27.09.2019 emisă de OCPI CLUJ, BCPI Turda, emițându-se CF pt informare nr.56634 Luna din 27.09.2019;

- de asemenea experta arată și susține că la elaborarea acestui raport de expertiză a avut în vedere CU nr.34/05.11.2018 emis de Primăria Comunci Luna și Avizul de oportunitate favorabil nr.73/21.11.2018, emis de către Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului Județul Cluj, a Consiliul Județean Cluj, prin care s-a aprobat schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din terenuri agricole în terenuri curți -construcții, urmând ca acestea să fie cuprinse într-un PUZ prin care se va propune urbanizarea zonei și implementarea parcului industrial TETAROM V.

- experta justifică și argumentează modul de abordare a raportului de evaluare, în baza solicitării efectuate de către beneficiar adică o ipoteză specială, respectiv ca terenuri care se vor comasa și care prin PUZ-ul care se va emite, se va schimba destinația acestora din terenuri agricole, respectiv curți -construcții, în terenuri industriale, cu un alt potențial de valorificare.

- de asemenea experta justifică că informațiile/comparabilele avute nu se refereau la un teren cu o suprafață d.p.d.v. a dimensiuni ca terenul evaluat, comparabilele fiind ca dimensiuni mult mai mici, majoritatea, cauza acestei situații fiind invocată lipsa de oferte de terenuri cu un astfel de areal și cu un potențial viitor similar.

- în vederea susținerii valorii opiniate de 0,80Eur/mp pentru terenurile evaluate, experta susține această valoare printr-o serie de informații cu privire la prețul solicitat pentru terenuri agricole din alte zone, din zona Banat și zona Transilvaniei, prezentând că valorile sunt cuprinse între

0,85-1,10Eur/mp, terenuri care însă nu fac parte dintr-un proiect pentru schimbarea destinație a acestora din terenuri arabile în terenuri industriale.

- În baza celor de mai sus menționate, raportat la susținerile și argumentele expertei, arătăm faptul că această valoare se află cuprinsă în plaja de valori existentă la această dată pe piața imobiliară a terenurilor agricole din județul Cluj fapt pentru care apreciem că valoarea identificată prin acest raport de evaluare pentru terenurile evaluate este sustenabilă și poate fi preluată ca aport în natură de către com. Luna, jud Cluj, pentru realizarea parcului industrial TETAROM V.

Dacă considerați opinia de mai sus ca fiind pertinentă, coroborat cu interesele Consiliului Local al municipiului Cluj, apreciez se poate accepta raportul de evaluare prezentat de către evaluator Olaru Olga, la solicitarea Consiliului Județean Cluj, în vederea realizării Parcului industrial TETAROM V.

întocmit- consilier. Tođorăn Mireea



Subiect: Justificare raport de evaluare
de la: Eugen Cocis <eugen.cocis@tetarom.ro>
Data: 09.12.2019, 15:21
Către: <septimiu.popovici@primariaclujnapoca.ro>



Bună ziua!

Vă trimit atașat justificarea/analiza privitoare la raportul de evaluare întocmit în vederea majorării capitalului social la TETAROM SA.

Mulțumesc!

--

Eugen Cocis
Consilier Juridic



Tel: +(4) 0264 407 900, 901, 902

Fax: +(4) 0264432750

MobI: +(4) 0744302772

str. Tăietura Turcului, nr.47
400221, Cluj-Napoca
județul Cluj, Romania
www.tetarom.ro

— Atașamente: —

justificare.pdf

1,2 MB

hr/09.12.19
gc

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro
Site: www.evaluareimob.ro

Nr.2/09.12.2019

Catre,

JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj
Adresa: Calea Dorobanților 106, Cluj-Napoca 400609

Referinta: - Adresa nr. 577.541/44/14.11.2019 emisa de catre MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

- Adresa nr. 1/22.11.2019, emisa de EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
- Raportul de evaluare identificat cu nr. 78/31.07.2019
- Incheierea nr. 31075 din 27.09.2019, emisa de catre OCPI CLUJ, BCPI Turda
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.56634 Luna, cerere nr.31075/27.09.2019
- Aviz de oportunitate favorabil nr.73/21.11.2018, emis de catre Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Judetul Cluj, Consiliul Judetean Cluj
- Certificat de Urbanism nr. 34/05.11.2018, valabil pana in 05.11.2020, emis de catre Primaria Comunei Luna

Subsemnata, Dr.Ec. Olaru Olga, evaluator autorizat ANEVAR in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII avand Autorizatia nr.0600, in conditiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare, avand specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (EPI) si Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM), dovedita cu Legitimatia Nr.18400 si parafa, emise de ANEVAR, considerand documentele identificate anterior, formulez urmatoarele concluzii privitor la analiza pietei imobiliare pe segmentul imobilelor de tip teren, din Judetul Cluj, zonare agricola:

- La data evaluarii precizata in Raportul de evaluare identificat cu nr. 78/31.07.2019, pe piata imobiliara din Judetul Cluj a fost identificata o singura oferta de vanzare teren agricol, categoria de folosinta pasunc, in suprafata de 50 ha cu posibilitatea extinderii cu inca 50 ha, total 100 ha, situata in zona de deal si vale, imobil care la data evaluarii nu putea fi incadrat la Art.5, alin.3 - exceptii, OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru

modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991. Pretul de vânzare al acestui teren conform ofertei de la data evaluării era de 0,39 euro/mp. Terenurile agricole având categoria de folosință pasune, în suprafața mare, de regulă se arendează și nu se vând sau se vând mai greu, cu precădere cele situate în zona de munte, deal și vale, întrucât atât prevederile legale, dar în primul rând caracteristicile fizice fac dificilă sau nu permit un alt tip de utilizare (cultivare cereale, legume în sere/solarii, plantare gazon, lavandă, dezvoltare pe segmentul rezidențial, industrial, turistic, cu precizare că pasunea din zona de deal și de munte are relief în pantă comparativ cu pasunea în zona de câmpie sau a luncilor din sectoarele râurilor, care are topografie plană) în afara celui specific activității de pasunat. La data curentă, acest teren este arendat, informație verificată telefonic, numărul de telefon este cel identificat în ofertă. Această ofertă a fost inclusă în grila de piață din Raportul de evaluare identificat cu nr. 78/31.07.2019, efectuându-se ajustările necesare.

- Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din proprietăți imobiliare similare Subiectului evaluării, oferite pentru vânzare sau tranzacționate relativ recent, în condiții de piață similare. Deoarece în piață sunt foarte rare cazurile în care pot fi identificate tranzacții sau oferte de imobile identice cu Subiectul evaluării, misiunea de evaluare se focalizează pe estimarea unei valori de piață unitare (valoare de piață pe metru pătrat) specifică zonei în care este amplasat Subiectul evaluării, cu posibilitatea extinderii ariei de analiză la nivel de județ sau la nivel de țară, considerându-se acele zone (județe) care prezintă trăsături economice similare județului analizat (de exemplu, piața imobiliară din Județul Cluj poate fi comparată cu piața imobiliară din Județele Alba, Bihor, Arad, Timiș, însă nu poate fi comparată cu piața imobiliară din Județul Bistrița-Năsăud care prezintă creștere economică relativ inferioară în raport cu Județul Cluj). După estimarea valorii de piață unitare, se calculează valoarea de piață a imobilului Subiect.

- Din aceste considerente, grila de piață a avut drept criteriu de comparație pretul pe metru pătrat (criteriu frecvent utilizat în evaluare). În grila de piață au fost incluse comparabile de tip tranzacție și de tip ofertă, existente în piață la data evaluării, care prezintă caracteristici relativ similare în raport cu Subiectul evaluării, realizându-se anumite ajustări în acest sens. Acestea (comparabilele) sunt situate în Județul Cluj și în imediată vecinătate a Subiectului – în Comuna Luna. O parte dintre comparabile prezintă topografie plană, altele de deal. Suprafața comparabilelor este mai mică comparativ cu cea a Subiectului evaluării, exceptând Comparabila 1, deoarece aceasta era situația din piață la data evaluării pe Județul Cluj. Analiza pietei a fost focalizată pe analiza pretului unitar al terenurilor agricole din zona analizată, fiind selectate comparabile având categoria de folosință arabil, deoarece Subiectul evaluării nu intra sub incidența restricțiilor prevăzute în OUG

34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, fiind încadrat la Art.5, alin.3 – excepții, drept dovada în acest sens existând documentație urbanistică (Certificat de Urbanism nr. 34/05.11.2018, valabil până în 05.11.2020, emis de către Primăria Comunei Luna și Aviz de oportunitate favorabil nr.73/21.11.2018, emis de către Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Județul Cluj, Consiliul Județean Cluj). Terenurile care au categoria de folosință arabil nu prezintă restricții legale în sensul schimbării din arabil în curți-construcții. În grila de piață nu au fost selectate comparabile având zonare industrială, întrucât PUZ-ul la data evaluării nu era avizat (evaluare în ipoteza specială ca urmează să fie avizat), existând un Aviz de oportunitate favorabil. Se estimează că avizarea PUZ-ului se va finaliza la sfârșitul lunii ianuarie 2020. Valoarea de piață a Subiectului a fost estimată în baza Comparabilei de tip tranzacție, situată în Comuna Luna, în imediată vecinătate a Subiectului, în suprafață de aproximativ 10 ha, utilizare agricolă, categorie de folosință arabil.

- Subliniem faptul că Clientul a solicitat evaluarea în scopul majorării capitalului social al TETAROM SA prin aport în natură, în vederea dezvoltării pe amplasamentul format din terenurile identificate conform documentație cadastrală, a „Parcului Industrial TETAROM 5”. Clientul nu a solicitat evaluarea fiecărui teren care formează amplasamentul „Parcului Industrial TETAROM 5”, în ipoteza dezvoltării individuale a fiecăruia dintre acestea, în premisa menținerii utilizării curente (valoarea unui teren evaluat pe baza de sinestatatoare poate să difere de valoarea sa ca parte a unui amplasament format din mai multe terenuri în vederea unui anumit tip de dezvoltare imobiliară). Certificatul de Urbanism nr. 34/05.11.2018 a fost eliberat în scopul elaborării PUZ-ului aferent dezvoltării „Parcului Industrial TETAROM 5”. Terenurile au fost evaluate în ipoteza specială ca acestea sunt alipite/comasate, în acest sens existând la data curentă încheierea nr. 31075 din 27.09.2019, emisă de către OCPI CLUJ, BCPI Turda și Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.56634 Luna, cerere nr.31075/27.09.2019 privind alipirea terenurilor evaluate.

- Evaluarea terenurilor a fost realizată în premisa unei dezvoltări industriale, conform documentației urbanistice existente în acest sens (Certificat de Urbanism nr. 34/05.11.2018, valabil până în 05.11.2020, emis de către Primăria Comunei Luna și Aviz de oportunitate favorabil nr.73/21.11.2018, emis de către Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Județul Cluj, Consiliul Județean Cluj), respectiv în ipoteza specială conform căreia PUZ-ul pentru acest tip de dezvoltare urmează să fie avizat.

- Evaluarea terenurilor în premisa utilizării curente nu este adecvată, considerând documentația urbanistică existentă la data evaluării.

- In urma analizei pietei imobiliare s-a constat ca pretul de oferta al terenurilor arabile, in suprafata mare, comasate, situate in judetele vestice ale tarii, dar si in Sudul tarii, este in intervalul 0,85 – 1,10 euro/mp excl. TVA, in timp ce pretul de oferta al terenurilor avand zonare industriala, situate in Judetul Cluj (cu exceptia terenurilor industriale din zona Mun. Cluj-Napoca) este in intervalul 10 - 12 euro/mp, excl. TVA.

Ofertele prezentate in continuare au fost verificate telefonic, informatiile fiind conform date anunt, marja de negociere fiind rezonabila.

OFERTE UTILIZARE AGRICOLA



Teren Extravilan compactat 100% S.t. 30 Ha Oradea-Toboliu-Cheresig

Oradea, Judet Bihor - Anuntat la 02.05.2019 si actualizat la 02.05.2019 - Nu este vandut

[Imagini](#) [Descriere](#)

[Pentru mai multe](#) [Adauga in preferinte](#)

Oferta de	Agente	Estimare a timpului	Exclusivitate
Proprietate	300 000 €		

Teren Agrol de calitate (regulata) in suprafata totala de 30 hectare COMPACTATE, ce se teroseaza pentru partea din partea de nord-vest si se poate utiliza ca teren agricol sau pentru dezvoltarea unor activitati industriale sau comerciale. Este situat in zona de dezvoltare a orasului de catre compania de dezvoltare imobiliara Oradea-Toboliu-Cheresig. Este un teren foarte bun pentru dezvoltarea unor activitati industriale sau comerciale. Este un teren foarte bun pentru dezvoltarea unor activitati industriale sau comerciale. Este un teren foarte bun pentru dezvoltarea unor activitati industriale sau comerciale.

285 450 €

Contact prin Storya.ro

0775 309 557

Oradea, Judet Bihor

Home

Actualizare: 02.05.2019

[Actualizare: 02.05.2019](#)

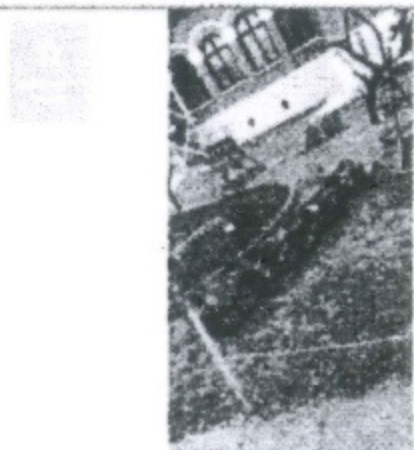


Miere de Salcam ecologica cruda...

Oradea, Judet Bihor

[Actualizare: 02.05.2019](#)

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-compactat-100-s-t-30-ha-oradea-toboliu-cheresig-IDcfiaL.html#2f1548c15c>
 Pret unitar: 0,95 euro/mp, negociabil.



1 000 000 €

Trimiti mesaj

0729 097 085



Trimiti mesaj

Vând 100 ha calarasi

Comuna Săbău Lăzești - Județul Mureș

Suprafata teren: 100 ha

Tip teren: agricol

Suprafata teren: 100 ha

Preț unitar: 10000 €

Preț total: 1000000 €

Preț negociabil

Preț negociabil



Număr de telefon: 0729 097 085

Preț unitar: 10000 €

Preț total: 1000000 €

Link: <https://www.olx.ro/oferta/vand-100-ha-calarasi-IDd5Pnd.html#2f1548c15c>
Preț unitar: 1 euro/mp, negociabil.



8 500 €

Trimiti mesaj

0724 803 044



Trimiti mesaj

Ferma Bio, cu teren agricol comasat 100 - 120 Hx. jud. Mures

Comuna Săbău Lăzești - Județul Mureș

Suprafata teren: 100-120 ha

Tip teren: agricol

Suprafata teren: 100-120 ha

Preț unitar: 10000 €

Preț total: 1000000 €

Preț negociabil

Preț negociabil



Număr de telefon: 0724 803 044

Preț unitar: 10000 €

Preț total: 1000000 €

Link: <https://www.olx.ro/oferta/ferma-bio-cu-teren-agricol-comasat-100-120-ha-jud-mures-IDaha4N.html#2f1548c15c>

Preț unitar: 0,85 euro/mp, negociabil.



Teren Agricol de 120 ha, cu certificat ecologic, comasat 100%, in Timis

Sastra, judet Timis Acquisit la 12:57, 2 decembrie 2019, Proiect de vanzare 191078957

0 Imagini 0 Distribuie

Preferinta de afisare Actualizate recent

Oferta de	Agentie	Extensivitate / Intravilan	Extensivitate
Suprafata totala	1 193 700 m ²		

In continuare, va prezentăm spre achiziție un teren agricol înaltăbit de 120 Ha, cu Certificat Ecologic, cultivat în întregime, comasat 100%, în Timis. Datorită gradului de comasare, a productivității de înaltă calitate, a faptului că este îngrădit înopritivă animalelor, a accesibilității și a distanței relativ reduse până la autostrada, acest teren de teren de teren poate reduce considerabil din costurile de exploatare, asigurând în același timp încasarea unui profit înalt mare. Faptul că are un certificat ecologic îl face cu atât mai valoros pentru toți investitorii a cărei activitate este orientată către culturile ecologice, dar poate fi o investiție sigură și valoroasă pentru toți cei care doresc să înceapă afacerea sau să îl dea în arenda, valoarea arendei încasate de la stat fiind considerabil mai mare decât cea încasată pentru un teren normal.

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-agricol-de-120-ha-cu-certificat-ecologic-comasat-100-in-timis-IDcWKmF.html#2f1548c15c>

Pret unitar: 0,94 euro/mp, negociabil.

1 134 015 €

Contact prin Staria.ro

0721 633 844
0721 632 844

Sastra, judet Timis
Vand pe teren



Cristian Tranc
Revenit din 2018

Avantajele utilizatorului

Recomenzii

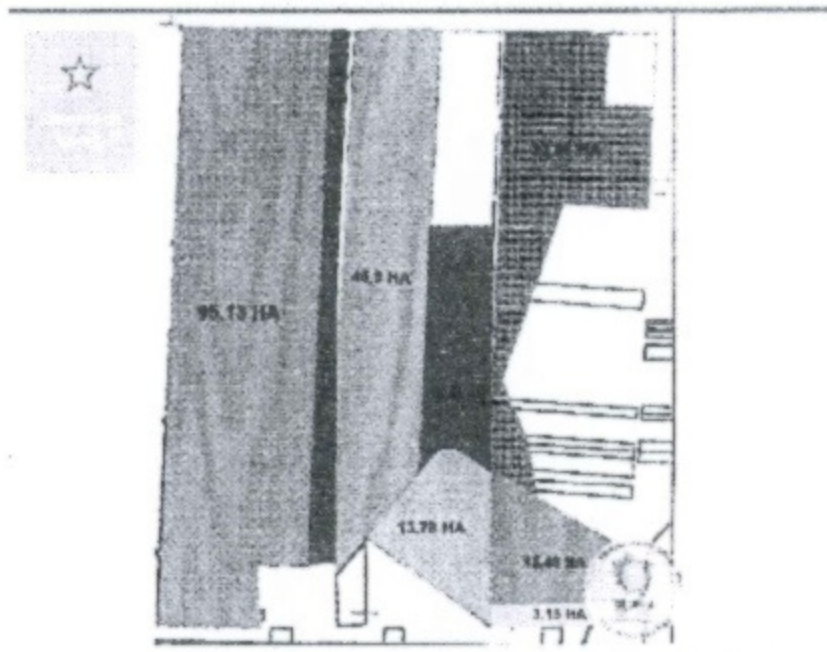


Pachete 1+
GRATIS

reputat.ro

Suplimente sănătoase, bogate în
nutrienți, cu gust delicios.

DESCHIDEȚI



Teren arabil de 234 ha comasat 100% in judetul Arad la 11000 e/ha

Arad, Judet Arad Acquisit la 1943. 29 hectare in 2019. Numar cadast. 140990101

[Imagini](#) [Descriere](#)

[Procesul de achizitie](#) [Actiunile achizitiei](#)

Operatiuni: **Acquisitie** | **Comercializare** | **Estretilen**

Suprafata totala: **2 345 300 m²**

In continuare, va oferim spre achizitie un teren arabil de 234 ha aflat in judetul Arad, calitatea 1/1 a solului, este locuit de 8 CF-uri, teren si teren comasat 100%. Pretul de achizitie este de 11000 euro.

Regim si oferim seriozitate. In discutile avizate se poate duce in zona unde se afla de intretinut si a terenurilor de productie bovine.

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-de-234-ha-comasat-100-in-judetul-arad-la-11000-e-ha-IDcfncT.html#2f1548c15c>

Pret unitar: 1,10 euro/mp, negociabil.

2 574 000 €

[Trimite mesaj](#)

0721 633 844
0721 633 844



Cristian Tranc
Inregistrat din 2013

[Acesta este profilul utilizatorului](#)

Recomandari: [Cristian Tranc](#)


Hotel iris Arad

Cazare Arad zece min.de centr

Hotel IRIS ofera cazare 24 din 24 la preturi de la 140 ron pana la 240 ron netele si te.

[DESCRIBE-I](#)

Teren Extravilan/Intravilan
60/85ha
Comasat 100%
† Craiova/Calea
Terenul este
10490€ ha



asa Noua Imobiliare

**Terenuri Craiova/60-85ha/Comasare100%/La
 asfalt/Extravilan-Intravilan**

Libert, judet Dolj Adaugat la 11.02.6 decembrie 2019 Numar inmatr 19279007

Imagini 0 Descriere

Procedura arhitecturala Acces@terena zeroizat

Ciuit de Agente Suprafata utila 600 000 m²

Te Casa Noua Imobiliare

Va propunem un teren cu o suprafata de 60ha comasat 100% cu posibilitatea de extindere inca 25ha comasat 100%. (60ha 25nc comasare100%)
 Grupa 1

Terenul in acest moment este teren agricol cultivabil,de se poate transforma in teren intravilan,atorita faptului ca este amplasat intr-o zona foarte buna langa Craiova cu iesire la asfalt si la autostrada

Link: <https://www.olx.ro/oferta/terenuri-craiova-60-85ha-comasare100-la-asfalt-extravilan-intravilan-IDd2Xgj.html#2f1548c15c>

Pret unitar: 1,04 euro/mp, negociabil.

629 400 €

Contact prin Storia.ro

0771 169 294

Libert, judet Dolj
 Vata un harto

Tereta Crivata
 Punctatati sau 2027

Accesibile et@razandof

Aplicatia

**Fotografii si Filmari cu
 Drona**

Photos and 4KVideos With Drone

Fotografie Digitale si Filmari 4K Pentru Ti
 Democritia - Clipuri de Proiectare
 momenta

DESCHIDE

0% comision. Teren cu pasune si padure, loc. Chefa

Turda, zona Central - Vizi bană



Proprietate realizată de bucur de agent a **CLUJ PROPERTIES**

135.000 EUR

107.800 / ha

Complet din bucurătura



125600 mp | ts. 700 m | extravilan | padure

125600 mp | ts. 700 m | extravilan | padure

Caracteristici

Suprafata teren	125600 mp	Tip teren	extravilan
Suprafata constructi	700 mp	Tip teren constructi	extravilan
Numar constructi	1	Compartimentare teren	tsu

Specificatii

Utilitati

- Curent

Alte detalii zone

- Amenajare strada, et'ia tate de parcare

Alte detalii

Se recomanda zona vanzate un teren extravilan, situat in localitatea Chefa (Chefa Turda). Avand in compozitie o parte padure, o parte majoritate padure, planul este pe o buna parte din fruntia de drum Ardealului. Acest teren este furnizat pentru zona de agrement, padure de vacanta resort.

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/cluj/turda/teren-padure-de-vanzare-XB0913001?lista=10668432>

XB0913001?lista=10668432

Pret unitar: 1,07 euro/mp, negociabil.

Nota: terenurile avand categoria de folosinta Paduri (PD) prezinta restrictii si obligatii legale (padurea nu poate fi defrisata decat in anumite situatii exceptie, si trebuie asigurata paza ca sa nu se fure lemnul).

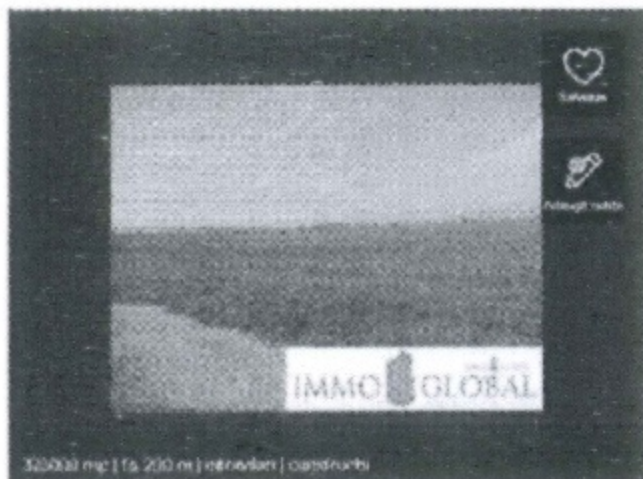
24

OFERTE ZONARE INDUSTRIALA

Teren de vanzare in Turda, Judetul Cluj
Turda - Valp/2018

3.250.000 EUR / ha *

325000 m² / 325000 m²
Cantivarea: 20%



320000 mp | fa 200 m | nelucrat | constructii

Turda - Valp/2018 | Valp/2018 | Valp/2018 | Valp/2018

IMMO GLOBAL
www.immobiliare.ro

NUMER DE CONTACT
+40-757.048.498

Adresa: IMMO GLOBAL

Partea de vanzare este destinata constructiilor industriale si este in posesia proprietarului.

Tipul terenului: Industrial

Starea terenului: Nelucrat

Se ofera in prezenta zona industriala si este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.

Se ofera in prezenta zona industriala si este in posesia proprietarului.

IMMO GLOBAL

Detalii

Oferta de vanzare este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.

Detalii despre oferta de vanzare:

Caracteristici

Suprafata teren	320000 mp	Turda	Industria
Starea teren	nelucrat	Industria	Industria
Tipul terenului	Industrial	Industria	Industria
Suprafata constructii	0 mp		
Tipul constructiilor	0 mp		
Tipul constructiilor	0 mp		
Tipul constructiilor	0 mp		
Tipul constructiilor	0 mp		

Specificatii

Teren

- x 400
- x 700000
- x 200
- x 70000
- x 700000
- x 700000

Tipul constructiilor

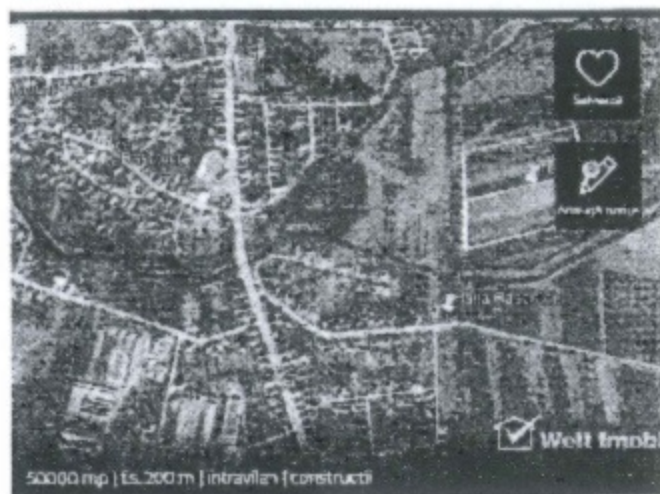
- x 700000
- x 700000

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/turda/teren-constructii-de-vanzare-387903008?lista=15319643&harta=1>

Pret unitar: 10,00 euro/mp, negociabil.

Teren Industrial 5h cu PUZ aprobat hale Rascruci POT TL64% CUT 0.50
Rascruci - vest nord

600.000 EUR
Cazuar standard



Agent imobiliare

ROXANA STANCIU
 Agent Imobiliare
0364.644.444

Puteti vedea starea actuala a proprietatii si a terenului in prezent pe harta interactiva.

Descriere
 Proprietate industrială în zona de dezvoltare a Rascruci, județul Cluj. Terenul este în intravilan și este potrivit pentru construcția de hale industriale. Este disponibilă o planșă de urbanism (PUZ) aprobată, care permite construirea de hale industriale cu o suprafață construită de până la 50.000 mp. Terenul este învecinat cu terenuri rezidențiale și comerciale.

Specificații
 Suprafață totală: 50.000 mp
 Suprafață construită: 50.000 mp
 Utilizare: Industrială
 Planșă de urbanism (PUZ) aprobată

Alte servicii oferite
 Asistență în toate etapele procesului de vânzare-cumpărare, inclusiv negocierile și finalizarea actelor necesare.

Termen de vânzare
 Se poate negocia termenul de vânzare în funcție de circumstanțe.



Caracteristici

Suprafață totală	50000 mp	Tip teren	Industrial
Suprafață construită	50000 mp	Utilizare teren	Industrial
Valoarea	600000	Costul pe mp construit	12000
Suprafață utilă	50000 mp		

Specificații

Descriere

- Teren industrial în zona de dezvoltare a Rascruci, județul Cluj.
- Terenul este în intravilan și este potrivit pentru construcția de hale industriale.
- Este disponibilă o planșă de urbanism (PUZ) aprobată, care permite construirea de hale industriale cu o suprafață construită de până la 50.000 mp.
- Terenul este învecinat cu terenuri rezidențiale și comerciale.
- Se poate negocia termenul de vânzare în funcție de circumstanțe.
- Asistență în toate etapele procesului de vânzare-cumpărare, inclusiv negocierile și finalizarea actelor necesare.

Specificații

- Suprafață totală: 50.000 mp
- Suprafață construită: 50.000 mp
- Utilizare: Industrială
- Planșă de urbanism (PUZ) aprobată

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/rascruci/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1304?lista=50859388&hartza=1>
 Pret unitar: 12,00 euro/mp, negociabil.

Considerand aceste argumente, conform oferte identificate anterior, se concluzioneaza ca piata imobiliara din Romania, inclusiv din Judetul Cluj, pe segmentul terenurilor agricole, in suprafata de 100 - 120 ha, comasate, prezentand relief de campie este in intervalul 0,85 – 1,00 euro/mp, excl. TVA. Pe segmentul terenurilor avand zonare industriala, situate in Judetul Cluj, cu exceptia zonei Mun. Cluj-Napoca, prezentand suprafata relativ mare de cca 5- 32.5 ha, se constata ca pretul de oferta este in intervalul 10 – 12 euro/mp, excl. TVA.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEFVAR
Specializarea FPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI SI- D
Membru corporativ ANEFVAR
Autorizatie Nr.0600

S.C. TETAROM S.A.	
INREG. NR.	2955
ZIUA	LUNA
8	11
2019	

CONVOCATOR

Prin prezenta, având în vedere Hotărârea Consiliului de Administrație al Societății TETAROM S.A. nr. 21/05.11.2019, dorim să vă aducem la cunoștință, organizarea **Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății TETAROM S.A. în data de 16.12.2019, ora 11,00** la sediul societății TETAROM SA cîn Municipiul Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, cu următoarea ordine de zi:

Art. 1. Aprobarea participării Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură.

Art. 2. Însușirea Raportului de evaluare al imobilului- teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634 Luna, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna și având valoarea de 4.361.630 lei.

Art. 3 (1) Aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Comuna Luna în valoare de 4.361.630 lei, constând în terenul identificat la art. 2, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(2) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la prevederile alin (1).

Art. 4 (1) Însușirea Studiului pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, întocmit de către societatea Evaluare și Expertiză Judiciară O'aru și Asociații.

(2) Aprobarea majorării capitalului prin aport în numerar al Județului Cluj la capitalul social al societății TETAROM S. A. cu suma de 58.500.000 lei, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(3) Aprobarea transferării sumei de 58.500.000 lei, reprezentând aportul în numerar la majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A., în termen de 3 ani, astfel: 30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până

în luna decembrie 2021.

(4) Aprobarea renunțării la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (2).

Art. 5. Aprobarea majorării numărului de acțiuni, de la 3.805.943 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la 10.092.106 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de 6.286.163 acțiuni noi, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie astfel: 436.163 acțiuni comunei Luna, pentru aportul în natură conform art.3, și 5.850.000 acțiuni Județului Cluj pentru aportul în numerar conform art. 4.

Art. 6. Aprobarea noii structuri a acționariatului societății TETAROM S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- a) Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, 95.100.990 lei, din care 59.429.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei și un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 2.496.922 lei - reprezentând 9.510.099 acțiuni, respectiv 94,2330 % din capitalul social;
- b) Comuna Luna, prin Consiliul local al comunei Luna, 4.361.630 lei, reprezentând 436.163 acțiuni, respectiv 4,3218% din capitalul social.
- c) Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv 1,3584 % din capitalul social;
- d) Municipiul Dej, prin Consiliul local al municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social;
- e) Municipiul Gherla, prin Consiliul local al municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv 0,0782 % din capitalul social;
- f) Municipiul Turda, prin Consiliul local al municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv 0,0002 % din capitalul social;
- g) Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv 0,0056 % din capitalul social.
- h) Orașul Huedin, prin Consiliul local al orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social;

Art. 7. Aprobarea modificării și completării actului constitutiv și a statutului societății, ca urmare a majorării capitalului social, astfel cum a fost detaliat în cuprinsul articolelor 1-5.


Art. 8. Mandatarea domnului Viorel Găvrea – Director general al TETAROM S.A., în vederea întocmirii Actului modificator, a Actului constitutiv și a statutului actualizat al societății, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și în vederea derulării măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

Vă rugăm ca delegații să prezinte împuternicirile în original sub sancțiunea pierderii dreptului de vot pentru ședința AGOA din data de 16.12.2019, respectiv 17.12.2019.

În cazul în care pe data de 16.12.2019 nu se întrunește cvorumul pentru validitatea deliberărilor, se convoacă a doua Adunare Generală Ordinară a Acționarilor societății TETAROM SA, pentru ziua de 17.12.2019, ora 11,00 la sediul societății TETAROM SA din Municipiul Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, cu aceeași ordine de zi.

Președintele Consiliului de Administrație

Abrudean Mircea



tetarom@tetarom.ro v-a trimis fișiere (Convocator AGOA TETAROM SA) cu TransferNow

TransferNow [noreply@transfernow.net]

Trimis: 8 noiembrie 2019 09:56

Până la:registretura

**tetarom@tetarom.ro
v-a trimis fișiere (Convocator AGOA TETAROM SA)**

2 fișiere, 33.9 Mb în total • Fișiere valabile până la : 15/11/2019 la 07h56
(GMT)

Buna ziua. In atasament va transmitem Convocatorul si materialele necesare desfasurarii sedintei Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor TETAROM SA din data de 16 decembrie 2019. Rugam confirmati primirea si sa ne comunicati numarul de inregistrare cu data de azi. Cu stima, TETAROM SA

Descarcă

Link de descărcare

<https://www.transfernow.net/185n14x6difj/8c39b5>**2 fișiere (33.9 Mb)**

1 Convocator AGOA TETAROM SA.pdf

2 HCJ 207_ 30.10.2019 Anexele 1...zip

Obțineți mai mult cu TransferNow Premium

Vă mulțumim că utilizați TransferNow.

Pentru a vă asigura că primiți email-urile noastre, vă rugăm să adăugați noreply@transfernow.net în lista de contacte.

[Despre TransferNow](#) - [Primește ajutor](#) - [Termeni și condiții](#)



34

S.C. TETAROM S.A.
INREG. NR. 296P
ZIUA 11 LUNA 11 2019



TETAROM S.A.
Str. Tăietura Turcului nr. 47
40028, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România
Tel +40 264 427900 / 401 / 000
Fax +40 264 430 750
tetarom@tetarom.ro / www.tetarom.ro
www.facebook.com/Tetarom
RO 14342623, J12 / 1883 / 2001
RO13PNCB010802555822000
BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ CLUJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
12 NOV. 2019
Nr. 582352/44

ERATĂ

Prin prezenta, dorim să vă informăm că în Convocatorul, trimis către dumneavoastră în data de 08.11.2019, prin care s-a stabilit convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății TETAROM S.A. în data de 16.12.2019, ora 11,00 la sediul societății TETAROM SA din Municipiul Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, s-a strecurat o eroare, în sensul că majorarea de capital social al unei societăți este aparajul exclusiv al Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor conform art. 113*, lit. f) din Legea societăților nr. 31/1990. Astfel că, în conținutul convocatorului și a ordinii de zi sintagma „Ordinară” se va citi „Extraordinară”.

Președintele Consiliului de Administrație

Abrudean Mircea



Redirecționat: ERATA - Convocator AGEA TETAROM SA 16 dec.2019

Trimis: 11 noiembrie 2019 11:51

Până la: registratura

Atașări: Erata Convocator AGEA TETA~1.pdf (16 KO)

HH
CH**De la:** tetarom@tetarom.ro [tetarom@tetarom.ro]**Trimis:** 11 noiembrie 2019 11:17**Până la:** cabinetpresedinte@rccluj.ro; Septimiu Popovici; cabinet; primaria@gherla.ro; cristina.pop@dej.ro; secretariat@primariahuedin.ro; primarie_gherla@yahoo.com; primaria@primariaturda.ro; primaria@campiaturzii.ro; primaria@dej.ro**Subiect:** ERATA - Convocator AGEA TETAROM SA 16 dec.2019

Buna ziua.

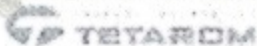
In atasament va transmitem **ERATA la Convocatorul pentru AGEA TETAROM SA din data de 16 decembrie 2019.**

Rugam confirmati primirea.

Cu stima,

Adina Avram

Specialist Servicii Administrative



Tel: +(4) 0264 407 900, 901, 902

Fax: +(4) 0264432 /50

Mobil: +(4) 0742105057

str. Tăietura Turcului, nr.47

400221, Cluj-Napoca

județul Cluj, Romania

(www.tetarom.ro)

ERATĂ

Prin prezenta, dorim să vă informăm că în Convocatorul, trimis către dumneavoastră în data de 08.11.2019, prin care s-a stabilit convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății TETAROM S.A. în data de 16.12.2019, ora 11,00 la sediul societății TETAROM SA din Municipiul Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului, nr. 47, s-a strecurat o eroare, în sensul că majorarea de capital social al unei societăți este apanajul exclusiv al Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor conform art. 113^{*}, lit. f) din Legea societăților nr. 31/1990. Astfel că, în conținutul convocatorului și a ordinii de zi sintagma „Ordinară” se va citi „Extraordinară”.

Președintele Consiliului de Administrație

Abrudean Mircea



Subiect: RE: Primaria Cluj-Napoca, Adresa nr. 577541/2019
de la: <tetarom@tetarom.ro>
Data: 21.11.2019, 14:24
Către: 'Septimiu Popovici' <septimiu.popovici@primariaclujnapoca.ro>

Buna ziua.
Numarul de inregistrare este 3094/21.11.2019.

Cu stima,

Adina Avram
Specialist Servicii Administrative

Tel: +(4) 0264 407 900, 901, 902
Fax: +(4) 0264432750
Mobil: +(4) 0742105057

str. Tăietura Turcului, nr.47
400221, Cluj-Napoca
județul Cluj, Romania
{www.tetarom.ro}

-----Original Message-----

From: Septimiu Popovici <septimiu.popovici@primariaclujnapoca.ro>
Sent: Thursday, November 21, 2019 2:04 PM
To: Tetarom <tetarom@tetarom.ro>
Subject: Primaria Cluj-Napoca, Adresa nr. 577541/2019

Buna ziua,

Va transmiten, atasat, Adresa nr. 577541/14.11.2019 privind AGFA Tetarom
- majorare capital in natura si numerar.

Va rugam sa ne transmiteti numarul de inregistrare.

--

Primaria Cluj-Napoca
Directia Tehnica
Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome si
intreprinderilor comerciale din subordinea Consiliului local Consilier superior,
Septimiu Popovici

HOTĂRÂRE

privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură

Consiliul Local al comunei Luna, județul Cluj, întrunit în ședința ordinară din data de 27 septembrie 2019;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre nr. 61/2019 privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură, proiect însoțit de raportul compartimentului de resort și de avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Luna,

Luând în considerare prevederile:

- > art. 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene;
- > art. 210 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- > art. 35 alin. (2) din Legea privind finanțele publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- > art. 2 și art. 8 din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- > Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- > Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 77/2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr. 21/1996, aprobată prin Legea nr. 20/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- > art. 4 din Ordonanța Guvernului nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare;
- > art. 17 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- > Hotărârea Consiliului Local al Comunei Luna nr. 24/2018 privind aprobarea asocierii Comunei Luna cu Județul Cluj și Municipiul Câmpia Turzii, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V;
- > Contractul de asociere nr. 29201/5100/24625/5.09.2018 încheiat între Județul Cluj, Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. b și alin. 4 lit. e și f, ale art. 139 alin. 3 lit. g, precum și ale art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă participarea Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM SA cu aportarea în natură a unui teren în suprafață de 115 ha, înscris în CF nr. 56634, nr. cadastral 56634, situat în comuna Luna, în valoare de 4.361.630 lei, reprezentând 436.163 acțiuni, fiecare acțiune având o valoare nominală de 10 lei.

Art. 2. (1) Se însușește raportul de evaluare ale imobilului-teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, cu nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea Comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna, având valoarea de 4.361.630 lei.

(2) Raportul de evaluare, întocmit de societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații SRL-D, evaluator ANEVAR, se constituie în Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se însușește Studiul privind respectarea principiului investitorului privat prudent, cuprins în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre care privește imobilul-teren situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, cu nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea Comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna, având valoarea de 4.361.630 lei.

(2) Studiul privind respectarea principiului investitorului privat prudent, întocmit de societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații SRL-D, evaluator ANEVAR, se constituie în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

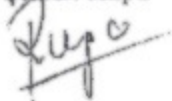
Art. 4. Se solicită acționarilor societății TETAROM SA aprobarea intrării în structura acționariatului, a comunei Luna, ca nou acționar, prin aportarea în natură a terenului identificat la art.1. și, pe cale de consecință, emiterea de acțiuni noi reprezentând contravaloarea aportului în natură, anume 436.163 acțiuni, și atribuirea acestora Comunei Luna.

Art. 5. Se aprobă modificarea și completarea actului constitutiv și a statutului societății, ca urmare a majorării capitalului social cu aportul în natură adus de Comuna Luna, în baza art. 1-4 din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se mandatează Domnul Viorel Găvrea – director general al TETAROM S.A., pentru întocmirea Actului constitutiv și statutului actualizat al societății, în formă autentică, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și pentru luarea măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a hotărârii Adunării Generale a Acționarilor, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

Nr. 61/27.09.2019

Presedinte de sedinta
Ștefan Rupa



Secretar
Cornelia Dejmot



Nr. consilieri : 13 ; consilieri prezenti : 13 ;
Nr. voturi : pentru 13 ; contra 0 ; abțineri 0 .

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI LUNA
Tel. 0264-368236 ; Fax 0264-326242 ;
E-mail : primaria_luna@yahoo.com

Nr. 5364/30.09.2019

Către,
TETAROM S.A.

Alăturat vă înaintăm în original hotărârea nr. 61/2019 privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură, hotărâre adoptată de Consiliul Local al Comunei Luna în ședința ordinară din data de 27.09.2019.

Cu stimă,
Secretar
Cornelia Delimoț



Proiect nr. 1 Ea

Hcj nr. 204 / 2019

702.2.

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ
Registratura Generală

Nr. 31143

Data: 30 AUG 2019

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluaremob.ro

Site: www.evaluaremob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente amplasamentului proiectului „TETAROM 5”
aflate în domeniul public și privat al Comunei Luna Județul Cluj

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata (fara TVA)	
		euro	lei
1	Teren extravilan Tarla 12 PS308	408.860 €	1.936.380 lei
2	Teren extravilan Tarla 12 PS308	334.290 €	1.582.395 lei
3	Teren extravilan Tarla 12 CCN298	2.660 €	12.591 lei
4	Teren extravilan Tarla 12 CCN293/1	940 €	4.450 lei
5	Teren extravilan Tarla 12 CCN303	1.790 €	8.473 lei
6	Teren extravilan Tarla 12 DE	2.410 €	11.408 lei
7	Teren extravilan Tarla 11	91.660 €	433.882 lei
8	Teren extravilan Tarla 16 DE332	8.010 €	37.916 lei
9	Teren extravilan Tarla 12 PS305 PS294 PS283	70.800 €	336.139 lei
TOTAL amplasament proiect TETAROM 5 (excl. TVA)		921.420 €	4.361.634 lei
Curs valutar BNR euro/lei: 21.07.2019			4.7326 lei

Cient:	JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, CUI: 4288110
Utilizator desemnat:	JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA – Primăria Luna
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18409, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D. membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Tipul valorii:	Valoarea de piata
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piata a terenurilor ce formeaza amplasamentul proiectului Pagurus Industrial "TETAROM 5" pentru informarea Clientului in vederea majorarii capitalului social al TETAROM SA prin aport in natura
Data avizării:	31.07.2019
Data inspectiei:	05.07.2019
Data raportării:	31.07.2019
Nr. raport	78/31.07.2019

Iulie 2019

42

Scrisoare de transmitere

Miercuri, 31 Iulie 2019

În atenția: **Client:** JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, CUI: 4288110
Utilizatori desemnați: JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA – Primăria Luna

Stimați Domni, / Stimate Doamne,

Ref:

Proprietățile imobiliare de natura terenurilor ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM 5", situate în extravilanul localității Luna, Județul Cluj, aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, identificate cu numerele cadastrale: 52059, 52060, 52061, 52062, 52063, 52064, 52065, 52350, 53302, intabulate în Cartea Funciara a localității Luna.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a imobilelor identificate anterior avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în 3 (trei) exemplare originale.

Obiectivul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare identificate anterior.

Scopul raportului de evaluare constă în estimarea valorii de piață a bunurilor imobiliare prezentate anterior pentru informarea Clientului în vederea majorării capitalului social al TETAROM SA prin aport în natura.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii – valoarea de piață.

Data evaluării – 31.07.2019

Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 235, IVS 250, IVS 300 și IVS 310.

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru General); SEV 101 - Cadru general (IVS Cadru General); SEV 101 - Termeni de referință de evaluare; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 - Tipurile de valori; SEV 220 - Dreptul asupra proprietății imobiliare; SEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare

completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector.

Inspecția proprietăților imobiliare a fost efectuată vizual de evaluator Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie nr. 18400, în data de 05.07.2019.

Având în vedere scopul evaluării, relevanța, adăvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privind la proprietate și starea pieței imobiliare specifice, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață, utilizând tehnica comparației directe, respectiv concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor evaluate este:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață (fara TVA)	
		euro	lei
1	Teren extravilan Taria 12 PS306	408.860 €	1.935.380 lei
2	Teren extravilan Taria 12 PS306	334.290 €	1.582.395 lei
3	Teren extravilan Taria 12 CCN296	2.660 €	12.591 lei
4	Teren extravilan Taria 12 CCN293/1	940 €	4.460 lei
5	Teren extravilan Taria 12 CCN303	1.790 €	8.473 lei
6	Teren extravilan Taria 12 DE	2.410 €	11.408 lei
7	Teren extravilan Taria 11	91.660 €	433.882 lei
8	Teren extravilan Taria 16 DE332	8.010 €	37.916 lei
9	Teren extravilan Taria 12 PS305, PS294, PS283	70.800 €	335.139 lei
TOTAL amplasament proiect TETAROM 5 (excl. TVA)		921.420 €	4.361.634 lei
Curs valutar EUR/lei: 3.07.2019		4.7716 lei	



Dr. Ec. OLARU OLGA
 Evaluator membru titular ANEVAR
 Specializarea I.P.I., I.I.M.
 Legitimatie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI SRL-D
 Membra corporativ ANEVAR
 Autorizatie Nr. 0600



44

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului.....	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.....	8
2.2. Identificarea Clientului, identificarea Utilizatorilor desemnați.....	8
2.3. Scopul evaluării.....	9
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Drepturi de proprietate evaluate.....	9
2.5. Tipul valorii.....	10
2.6. Data evaluării.....	10
2.7. Data inspecției.....	10
2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	10
2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.....	10
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale.....	11
2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	12
2.12. Menoada valorii definite.....	12
2.13. Data raportului de evaluare.....	12
2.14. Declarația de conformitate.....	12
2.15. Descrierea raportului.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice.....	13
3.2. Descrierea amplasamentului.....	14
3.3. Descrierea proprietății imobiliare.....	15
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
4.1. Definiția pieței imobiliare.....	15
4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	16

4.3.	Analiza ofertei.....	16
4.4.	Analiza cererii.....	17
4.5.	Echilibrul pieței	17
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	18
6.1.	Procedura de evaluare	18
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	20
6.4.	Abordarea prin cost.....	22
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24
7.1.	Analiza rezultatelor	24
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	25
	ANEXE	26



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatile imobiliare de natura terenurilor ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM 5", aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, situate în extravilanul localității Luna, Județul Cluj, pe linca râului Arieș - zona neînundabilă conform Studiului PFPDEI R. ARIEȘ, R. MUREȘ UAT LUNA - PLANSA NR. 1 Scara 1:25000, publicat pe site-ul Primăriei Luna, prezentând topografie plană și grad de comasare 100%.

Acestea sunt:

1. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52059, întabulat în Cartea Funciara nr. 52059 a Comunei, suprafața 511080 mp;

2. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52060, întabulat în Cartea Funciara nr. 52060 a Comunei, suprafața 417863 mp;

3. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN298, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52061, întabulat în Cartea Funciara nr. 52061 a Comunei, suprafața 3323 mp;

4. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS305, PS294, PS283, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52062, întabulat în Cartea Funciara nr. 52062 a Comunei, suprafața 88504 mp;

5. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN293/I, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52063, întabulat în Cartea Funciara nr. 52063 a Comunei, suprafața 1170 mp;

6. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN303, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52064, întabulat în Cartea Funciara nr. 52064 a Comunei, suprafața 2242 mp;

7. Teren extravilan Tarla 12, Parcela DE, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52065, întabulat în Cartea Funciara nr. 52065 a Comunei, suprafața 3014 mp;

8. Teren extravilan Tarla 11, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52350, întabulat în Cartea Funciara nr. 52350 a Comunei, suprafața 114580 mp;

9. Teren extravilan Tarla 16, DE332, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 53302, întabulat în Cartea Funciara nr. 53302 a Comunei, suprafața 10013 mp.

Imobilele având categoria pășune prezentate mai sus pot fi încadrate la Art.5, alin.3, OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizată.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor identificate anterior și prezentarea cadastrală a acestora sunt detaliate în Anexa 1: Identificarea cadastrală a proprietății.

Evaluarea și raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară descrisă mai sus are ca scop estimarea valorii de piață a acestora. Rezultatele evaluării vor fi folosite de către Client în scopul informării asupra valorii de piață în vederea majorării capitalului social al TETAROM SA prin aport în natură.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexa, prezintă baza pe care a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață, tehnica comparației directe, sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizie și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 6600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Alianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de Dr. Ec. Olaru Olga, evaluator membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau înțelegere legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

2.2. Identificarea Clientului, Identificarea Utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează JUDEȚULUI CLUJ - Consiliul Județean Cluj, în calitate de Client. Utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare sunt JUDEȚUL CLUJ - Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA - Primăria Luna.

69

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General, pentru informarea Clientului în vederea majorării capitalului social al TETAROM SA prin aport în natura.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietățile imobiliare de natura terenurilor ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM 5", aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, situate în extravilanul localității Luna, Județul Cluj, pe lunca râului Arieș – zona neînundabilă conform Studiului PPPDEI R. ARIEȘ. R. MUREȘ UAT LUNA – PLANSA NR. 1 Scara 1:25000, publicat pe site-ul Primăriei Luna, prezentând topografie plană și grad de comasare 100%.

Acestea sunt:

1. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pasune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52059, intabulat în Cartea Funciara nr. 52059 a Comunei, suprafața 511080 mp;
2. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pasune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52060, intabulat în Cartea Funciara nr. 52060 a Comunei, suprafața 417863 mp;
3. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN298, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52061, intabulat în Cartea Funciara nr. 52061 a Comunei, suprafața 3323 mp;
4. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS305, PS294, PS283, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pasune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52062, intabulat în Cartea Funciara nr. 52062 a Comunei, suprafața 88504 mp;
5. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN293/1, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52063, intabulat în Cartea Funciara nr. 52063 a Comunei, suprafața 1170 mp;
6. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN303, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52064, intabulat în Cartea Funciara nr. 52064 a Comunei, suprafața 2242 mp;
7. Teren extravilan Tarla 12, Parcela DE, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52065, intabulat în Cartea Funciara nr. 52065 a Comunei, suprafața 3014 mp;
8. Teren extravilan Tarla 11, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pasune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52350, intabulat în Cartea Funciara nr. 52350 a Comunei, suprafața 114580 mp;
9. Teren extravilan Tarla 16, DE332, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 53302, intabulat în Cartea Funciara nr. 53302 a Comunei, suprafața 10013 mp.

Imobilele având categoria pasune prezentate mai sus pot fi încadrate la Art.5, alin.3, OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizată.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor identificate anterior și prezentarea cadastrală a proprietății sunt detaliate în Anexa 1: Identificarea cadastrală a proprietății.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor descrise. Actul de proprietate este presunus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

2.5. Tipul valorii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietăți imobiliare. Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 – Cadru general. Unul dintre obiectivele acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a valorii de piață și de a explica criteriile generale, referitoare la această definiție și la aplicarea ei în evaluarea proprietății, atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea valorii de piață.

Conform standardului SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartialitate, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Standardul se aplică valorii de piață a proprietății imobiliare.

2.6. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații despre piața imobiliară specifică proprietății evaluate care sunt valabile pentru perioada lunie 2019. Evaluarea a fost realizată în data de 31.07.2019. La această dată se consideră valabile și ipotezele făcute în considerare și valoarea estimată de către evaluator.

Se presupune că între data inspecției și data evaluării, proprietatea imobiliară supusă evaluării nu a suferit modificări majore.

2.7. Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată vizual de evaluator Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimare nr. 18400, în data de 05.07.2019.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

La data inspecției pe aria imobilelor evaluate nu se desfășura activitate.

Terenurile evaluate sunt libere de construcții.

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea și inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în baza documentelor prezentate în Anexa S: Lista documentelor, atasate la prezentul raport de evaluare.

În completarea sistemii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector.

Nu s-au inspectat acele părți ce erau neexpuse sau ascunse. Nu se poate exprima nicio opinie despre acestea.

2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Sursele și tipul de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, starea fizică, ce au fost furnizate de către Client, acestea din urmă revenindu-i întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor oferite.
- Prelevate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi site-uri specializate de pe internet, ziare locale, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

- Informații privind vânzări recente terenuri și oferte de vânzare terenuri, publicate pe site-ul Primăriei Luna.

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Subiectul evaluării este compus din terenurile ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM S", aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, Județul Cluj, denumit generic în prezentul raport de evaluare "Proprietate imobiliară". Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile imobilelor evaluate a fost realizată o singură grila de piață, atât pentru terenurile cu utilizare de pasune, cât și pentru imobilele cu categorie de folosință drum sau altele.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către Client.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate stadiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către Client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai puțin sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.

- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietate, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică imobilelor evaluate.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, respectiv Utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextualului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatiche, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.12. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea limită estimată este în euro, respectiv lei.

Curs de schimb la data de 31.07.2019 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,7336 lei.

2.13. Data raportului de evaluare

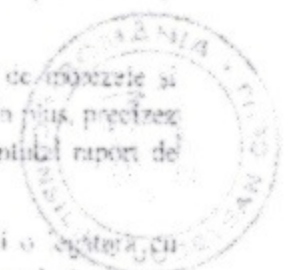
Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 31.07.2019.

2.14. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Oricâtă de înăi revine dreptul plății pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

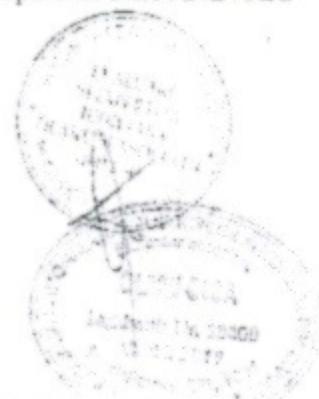


Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2018.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de către ANEVAR.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D
Membru corporativ ANEVAR
Autorizare Nr. 0600

2.15. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este definit în Glosariul 2018 ca fiind "Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia". Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, cuprinsul acestuia incluzând: sursoare de transmitere, sinteza raportului de evaluare, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, analiza pieței bunurilor imobiliare, evaluarea propriu-zisă, analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii, anexe.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietățile imobiliare de natură terenurilor ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "ILTAROM S", aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, situate în extravilanul localității Luna, Județul Cluj, pe lunca râului Aries – zona neîmbrădabilă conform Studiului PPPDEI R. ARIES, R. MURES CAT LUNA – PLANSA NR. 1 Scara 1:25000, publicat pe site-ul Primăriei Luna, prezentând topografie plană și grad de comasare 100%.

Acestea sunt:

1. Teren extravilan Taria 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie II, Avizant: pasiv, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52059, înscris în Cartea Funciara nr. 52059 a Comunei, suprafața 51.000 mp.

2. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat in domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosinta: pasune, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52060, intabulat in Cartea Funciara nr. 52060 a Comunei, suprafata 417863 mp;

3. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN298, aflat in domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosinta: altele, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52061, intabulat in Cartea Funciara nr. 52061 a Comunei, suprafata 3323 mp;

4. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS305, PS294, PS283, aflat in domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosinta: pasune, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52062, intabulat in Cartea Funciara nr. 52062 a Comunei, suprafata 88504 mp;

5. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN293/1, aflat in domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosinta: altele, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52063, intabulat in Cartea Funciara nr. 52063 a Comunei, suprafata 1179 mp;

6. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN303, aflat in domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosinta: altele, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52064, intabulat in Cartea Funciara nr. 52064 a Comunei, suprafata 2242 mp;

7. Teren extravilan Tarla 12, Parcela DE, aflat in domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosinta: drum, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52065, intabulat in Cartea Funciara nr. 52065 a Comunei, suprafata 3014 mp;

8. Teren extravilan Tarla 11, aflat in domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosinta: pasune, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52350, intabulat in Cartea Funciara nr. 52350 a Comunei, suprafata 114580 mp;

9. Teren extravilan Tarla 16, DE332, aflat in domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosinta: drum, adresa: Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 53302, intabulat in Cartea Funciara nr. 53302 a Comunei, suprafata 10013 mp.

Imobilele avand categoria pasune prezentate mai sus pot fi incadrate la Art.5, alin.3, OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizata.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor identificate anterior si prezentarea cadastrala a proprietatii sunt detaliate in Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

In prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in extravilanul localitatii Luna, Judetul Cluj, pe latura raului Arles, in apropiere de Mna. Campia Turzii.

Acetasta este delimitata la Vest de raul Arles, la Est de Coasta Grindului, iar la Nord si Sud de alte terenuri.

Topografia amplasamentului este plana.

Gradul de comasare al terenurilor de formeate amplasamentul este de 100%.

Zona in care este situata proprietatea imobiliara este rurala, preponderent rezidentiala, formata din locuinta unifamiliale - case si vile. In imediata vecinatate, la Nord de terenurile evaluate exista un producator de gaze.

Locatia in care sunt amplasate imobilele evaluate este periferica, oferind acces rapid la DN15, E60, A3, A10, Judetul Mures si Judetul Alba. Infrastructura nationala existenta pe raza UAF Luna este in stare buna.

În apropierea amplasamentului proprietății evaluate se află Baza Aeriană 71 situată pe raza UAT Calafăși.

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează prin traversarea podului peste Arieș.

În zona Comunei Luna sunt dezvoltate toate utilitățile.

3.3. Descrierea proprietății imobiliare

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietățile imobiliare de natură terenurilor ce formează amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM 5", aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Luna, situate în extravilanul localității Luna, Județul Cluj, pe lunca râului Arieș – zona neînundabilă conform Studiului PPPDEI R. ARIEȘ, R. MUREȘ UAT LUNA – PLANSA NR. 1 Scara 1:25000, publicat pe site-ul Primăriei Luna, prezentând topografie plană și grad de comasare 100%.

Acestea sunt:

1. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52059, întabulat în Cartea Funciara nr. 52059 a Comunei, suprafața 511080 mp;

2. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS306, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52060, întabulat în Cartea Funciara nr. 52060 a Comunei, suprafața 417863 mp;

3. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN298, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52061, întabulat în Cartea Funciara nr. 52061 a Comunei, suprafața 3323 mp;

4. Teren extravilan Tarla 12, Parcela PS294, PS283, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52062, întabulat în Cartea Funciara nr. 52062 a Comunei, suprafața 88504 mp;

5. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN293/1, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52063, întabulat în Cartea Funciara nr. 52063 a Comunei, suprafața 1170 mp;

6. Teren extravilan Tarla 12, Parcela CCN303, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: altele, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52064, întabulat în Cartea Funciara nr. 52064 a Comunei, suprafața 2242 mp;

7. Teren extravilan Tarla 12, Parcela DE, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52065, întabulat în Cartea Funciara nr. 52065 a Comunei, suprafața 3014 mp;

8. Teren extravilan Tarla 11, aflat în domeniul privat al Comunei Luna, categorie de folosință: pășune, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 52350, întabulat în Cartea Funciara nr. 52350 a Comunei, suprafața 114580 mp;

9. Teren extravilan Tarla 16, DE232, aflat în domeniul public al Comunei Luna, categorie de folosință: drum, adresă: Județul Cluj, Comuna Luna, CP 407360, nr. cadastral: 53302, întabulat în Cartea Funciara nr. 53302 a Comunei, suprafața 10013 mp.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definiția pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul realizării sau efectuarii tranzacțiilor imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobilizată este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri cu utilizare agricolă: pășuni sau fânețe, în suprafața mare, grad comasare 100% și topografie plană, situate în județul Cluj, și care nu sunt amplasate în apropierea Mun. Cluj-Napoca.

În cazul terenurilor avară categoria de folosință Pășuni sau Fânețe Intervioie OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizată, care impune restricții privind scoaterea acestora din circuitul agricol, cu excepția anumitor situații. Imobilele evaluate pot fi încadrate la Art.5, al.1.3 – excepții, OUG 34/2013.

La data curentă, piața imobiliară pe segmentul proprietăților imobiliare similare cu Subiectul evaluării este activă. Prețul proprietăților imobiliare amplasate pe aria Județului Cluj este în creștere care urmează dezvoltării economice a Județului. Investițiile realizate atât în sectorul privat, cât și în sectorul public influențează atractivitatea economică a Județului Cluj și implicit crește gradul de vandabilitate al bunurilor imobiliare.

Prețul terenurilor similare cu Subiectul diferă în funcție de județul în care sunt amplasate. De exemplu, pe aria Județului Alba, ca și în Județul Cluj, prețul este în creștere. În schimb în Județul Mureș, prețul este considerabil mai mic față de cel înregistrat pe piața din Județul Cluj. Investițiile cresc prețul zonei.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pe segmentul de imobile evaluate la data curentă este reprezentată din proprietăți imobiliare cu utilizare agricolă: fânețe, pășuni care pot fi scoase din circuitul agricol, în suprafața generoasă, topografie plană și grad de comasare 100%.

În zona localității Luna, la data curentă nu se înregistrează oferte de proprietăți similare cu Subiectul evaluării în suprafața de peste 100 ha, predominând ofertele de vânzare imobile până în 10 ha. Conform Contract de vânzare-cumpărare, identificat cu nr. 1341-07.08.2018, autentificat SPN CORONA NOTARIALIS, prețul unei proprietăți imobiliare tranzacționate cu un an în urmă, compusă din trei suprafețe extravilane agricole arabile, în suprafața de 9,67 ha, a fost de 381.539 lei, echivalent aproximativ cu 0,85 euro/cent/imp, incl. TVA.

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zona, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).
- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Pornind de la fișele constatate în urma inspecției proprietății evaluate și a analizei pieței imobiliare locale, se estimează că cea mai bună utilizare este cea actuală. Evaluarea a fost efectuată ținând cont de aceasta utilizare.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unor proprietăți imobiliare, Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin veniți și abordarea prin cost.

În cazul de față, având în vedere scopul evaluării și caracteristicile bunurilor imobile evaluate, pentru determinarea valorii de piață este adecvată aplicarea abordării prin piață, prin tehnica comparației directe.

Subiectul evaluării este compus din terenurile ce formează amplasamentul proiectului **Proiectul Industrial "TETAROM 5"**, aflate în proprietatea publică și privată a Comunei Loma, Județul Cluj. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile imobilelor evaluate a fost realizată o singură grila de piață, atât pentru terenurile cu utilizare de posum, cât și pentru imobilele cu categorie de folosință drum sau șitele.

6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare

(numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și oferte de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate pe harta.

În acest caz, în evaluarea terenului a fost aplicată aberdarea prin piață.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația directă, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode. În acest raport pentru estimarea valorii de piață a fost utilizată tehnica comparației directe (comparării vânzărilor).

Tehnica comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această tehnică implică o comparație directă a terenului evaluat cu locații similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobiliare, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Tehnica comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cea mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul dealer de piață. Tehnica se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POI, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexa

Au fost efectuate ajustări în funcție de:

- Localizare: imobilele amplasate mai aproape de Mm. Cluj-Napoca sunt oferite la preturi mai mari, in comparatie cu Subiectul evaluarii care nu este situat in apropierea acestuia.

- Drumul de acces: imobilele situate in apropiere de drum asfaltat sunt oferite la preturi mai mari in comparatie cu cele situate la drum de pamant sau pietrit.

- Topografie: imobilele situate in panta, pe relieful deluros sunt mai putin valoroase in comparatie cu cele care prezinta topografie piana de campie.

- Suprafata: un teren in suprafata de peste 100 ha se oferteaza / se tranzactioneaza la un pret unitar mai mic in comparatie cu un teren in suprafata de pana in 20 ha.

- Categoria de folosinta: un teren arabil este superior unui teren avand categoria de folosinta pasune, intrucat acesta din urma este supus unor restrictii de ordin legislativ, cu exceptia situatiilor prevazute de lege. Subiectul evaluarii poate fi incadrat la exceptii. Din acest motiv, in grila de piata au fost introduse comparabile terenuri avand categoria de folosinta pasune si arabil, efectuandu-se ajustarile necesare.

Prin aplicarea tehnicii comparatiei directe, conform calculului, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare de natura terenurilor ce formeaza amplasamentul proiectului Parcului Industrial "TETAROM 5" este estimata, prin rotunjire, astfel:

Denumire	Valoare de piata Subiect	Euro	Lei
Teren	Valoare de piata unitara imp excl. TVA	0,80 €	3,79 lei
Teren extravilan Tarta 12 PS306	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	408.930 €	1.826.380 lei
Teren extravilan Tarta 12 P5206	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	334.290 €	1.582.395 lei
Teren extravilan Tarta 12 CCN298	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	2.630 €	12.591 lei
Teren extravilan Tarta 12 CCN293/1	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	940 €	4.180 lei
Teren extravilan Tarta 12 CCN303	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	1.790 €	8.472 lei
Teren extravilan Tarta 12 IR	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	2.410 €	11.408 lei
Teren extravilan Tarta 11	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	91.830 €	423.887 lei
Teren extravilan Tarta 16 IR312	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	8.010 €	37.016 lei
Teren extravilan Tarta 12 PS306, PS294, PS283	Valoare de piata rotunjita excl. TVA	70.830 €	326.139 lei
TOTAL AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA excl. TVA	921.420 €	4.361.634 lei
Curs valutar BNR sursa: 31.07.2019			4,7836 lei

Comparabila 5 are cea mai mica ajustare totala bruta. Valoarea de piata a Subiectului este estimata in baza acestei comparabile.

Rezultatul evaluarii poate fi o singura valoare, de obicei rotunjita, sau un interval de valori, in cazul in care exista factori de risc cu influenta semnificativa asupra valorii.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea veniturii intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din desinerea activului.

Metodele inscrite in abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă.

- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este desigur reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, desigur cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rata fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă prevederile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în posesia indiviză.

- Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

- Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierii. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață.

- În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al tănăi nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

În acest raport de evaluare nu a fost posibilă aplicarea abordării prin venit, deoarece nu au fost identificate în piața oferte de chirii pentru imobile similare Subiectului, iar scopul evaluării nu este închirierea imobilelor evaluate.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau extensă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, marime și finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 620, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la preparile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supra-dimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net.

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauză: fizică, funcțională, economică. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nouă și scade deprecierea totală.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

Deprecierea fizică

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei activități cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

Deprecierea funcțională

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiență sau nendecvare în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuită mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilizată fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, asutul concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc.

În cazul utilizării costului de reconstruire la clădirile monument istoric sau cultural, deprecierea totală este costul de restaurare și nu este cazul să se determine depreciere funcțională.

Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul de depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuieli înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata sa de viață utilă pentru entitate.

Aplicarea abordării prin cost nu a fost posibilă în evaluarea bunurilor imobile ce constituie Subiectul.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin tehnica comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a imobilelor evaluate:

Nr ct	Descriere	Abordarea prin piață (fara TVA)		Valoarea de piață (fara TVA)	
		euro	euro	lei	lei
1	Teren extravilan Tara 12 PS300	408.860 €	408.860 €	1.935.380 lei	
2	Teren extravilan Tara 12 PS306	334.290 €	334.290 €	1.582.356 lei	
3	Teren extravilan Tara 12 CCN295	2.680 €	2.680 €	12.581 lei	
4	Teren extravilan Tara 12 CCN293-1	940 €	940 €	4.450 lei	
5	Teren extravilan Tara 12 CCN300	1.790 €	1.790 €	8.473 lei	
6	Teren extravilan Tara 12 DE	2.410 €	2.410 €	11.408 lei	
7	Teren extravilan Tara 11	91.660 €	91.660 €	433.862 lei	
8	Teren extravilan Tara 10 DE332	8.010 €	8.010 €	37.916 lei	
9	Teren extravilan Tara 12 PS301, PS254, PS283	70.830 €	70.830 €	335.139 lei	
TOTAL amplasament proiect TETAROM 5 (excl. TVA)			921.420 €	4.361.634 lei	

Curs valutar BNR euro/lei: 31.07.2019 4.7336 lei

Analiza rezultatelor și formarea concluziei asupra valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piață, aplicând tehnica comparației directe.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cantitatea ajustărilor brute și cele obținute în aplicarea abordării prin piață, prin tehnica comparației directe, relevă un grad de încredere considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață prin aceeași abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea obținută prin aplicarea abordării în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață, tehnica comparației directe, sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii proprietății imobiliare evaluate.



7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile imobilelor evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport, privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață, utilizând tehnica comparației directe, respectiv concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietăților imobiliare evaluate este:

Nr. Crt.	Descriere	Valoare de piață (fara TVA)	
		eur	lei
1	Teren extravilan Tarla 12 PS306	408.860 €	1.935.380 lei
2	Teren extravilan Tarla 12 PS305	334.290 €	1.582.395 lei
3	Teren extravilan Tarla 12 CCN298	2.660 €	12.591 lei
4	Teren extravilan Tarla 12 CCN293	940 €	4.450 lei
5	Teren extravilan Tarla 12 CCN302	1.790 €	8.473 lei
6	Teren extravilan Tarla 12 DE	2.410 €	11.408 lei
7	Teren extravilan Tarla 11	91.660 €	433.382 lei
8	Teren extravilan Tarla 18 DE332	8.010 €	37.916 lei
9	Teren extravilan Tarla 12 PS305 PS294 PS283	70.800 €	335.139 lei
TOTAL amplasament proiect TETAROM 5 (excl. TVA)		921.420 €	4.361.634 lei

Justificarea este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta concluzie. Valoarea totală este de 4.361.634 lei.

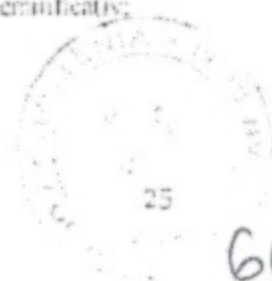


Dr. Ec. OLARU OLGA
 Director membru titular ANEVAR
 Specializarea EPI, EBM
 Legitimatie Nr. 15400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI SRL-D
 Membru corporativ ANEVAR
 Autorizatie Nr.0606

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



ANEXE

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Bilanțul suprafețelor
Anexa 3:	Abordarea prin piatră
Anexa 3.1:	Comparabile. Harta amplasament comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspecție - format electronic CD



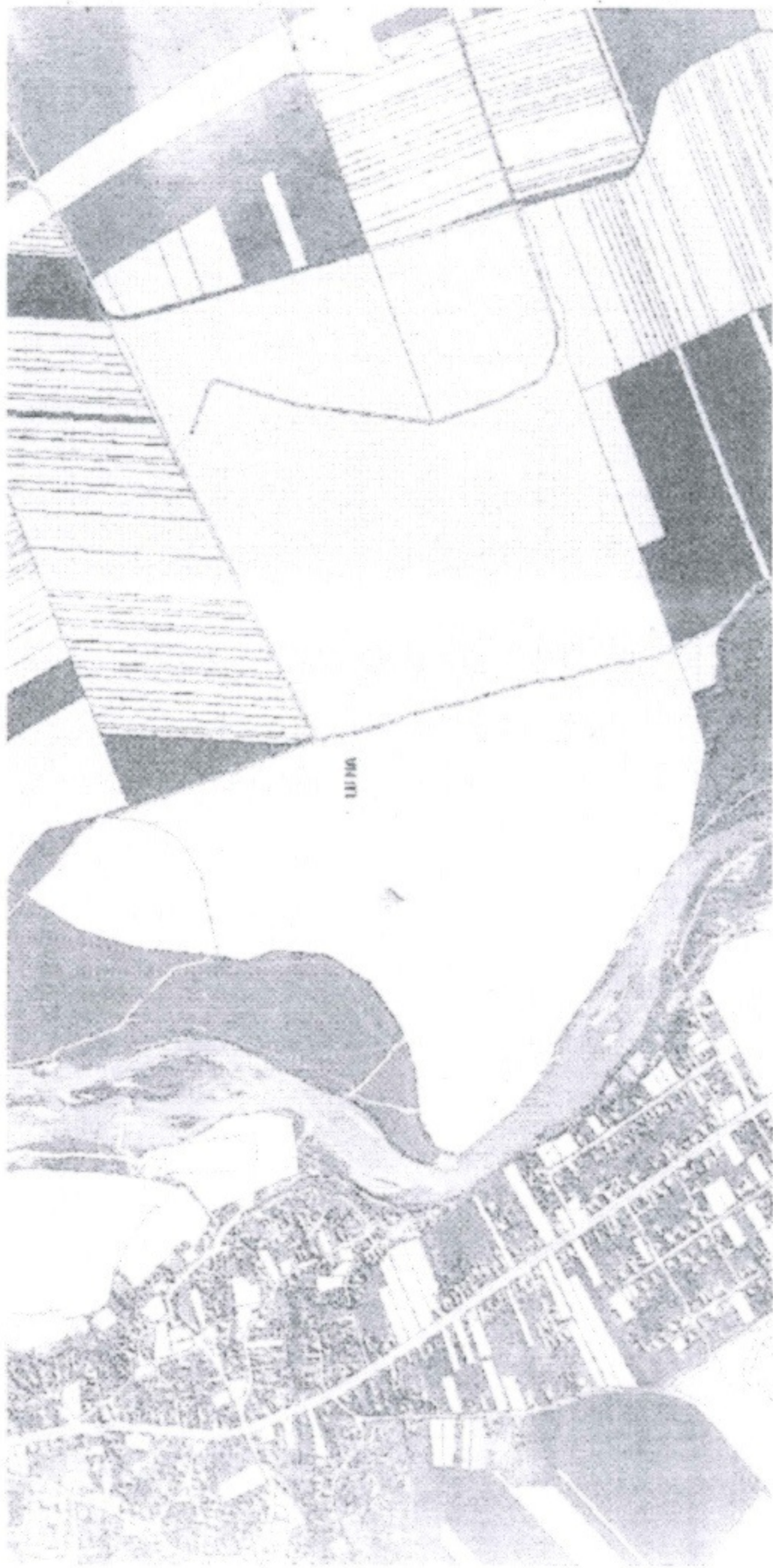
Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. inregistrare	Denumire	Categorie folosinta	Adresa	Nr. cad. top.	Catastro Funciara	Descriere teren	Forma teren	Cota exclusiva		Cota indiviza		TOTAL		Ac		Arie utila		Arie utila		TOTAL		
								mp	%	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	teren extravilan Tara 12	Pasune	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52059	52059 Luna	Da	Neregulata	511080	n/a	n/a	n/a	511080	n/a	n/a	n/a	511080	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
2	teren extravilan Tara 12	Pasune	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52060	52060 Luna	Da	Neregulata	417863	n/a	n/a	n/a	417863	n/a	n/a	n/a	417863	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3	teren extravilan Tara 12	Altele	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52061	52061 Luna	Da	Neregulata ingusta	3323	n/a	n/a	n/a	3323	n/a	n/a	n/a	3323	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
4	teren extravilan Tara 12	Altele	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52063	52063 Luna	Da	Regulata ingusta	1170	n/a	n/a	n/a	1170	n/a	n/a	n/a	1170	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
5	teren extravilan Tara 17	Altele	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52064	52064 Luna	Da	Regulata ingusta	2242	n/a	n/a	n/a	2242	n/a	n/a	n/a	2242	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
6	teren extravilan Tara 17	Drum	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52065	52065 Luna	Da	Regulata ingusta	3014	n/a	n/a	n/a	3014	n/a	n/a	n/a	3014	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
7	teren extravilan Tara 11	Pasune	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52350	52350 Luna	Da	Neregulata	114580	n/a	n/a	n/a	114580	n/a	n/a	n/a	114580	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
8	teren extravilan Tara 16	Drum	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	53302	53302 Luna	Da	Neregulata ingusta	10013	n/a	n/a	n/a	10013	n/a	n/a	n/a	10013	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
9	teren extravilan Tara 12	Pasune	Judetul Cluj, Comuna Luna, CP 407360	52062	52062 Luna	Da	Neregulata	88504	n/a	n/a	n/a	88504	n/a	n/a	n/a	88504	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
											TOTAL suprafata amplasament proiect TETAROM 5 (mp)											
											1151789 n/a n/a 1151789 n/a n/a 1151789 n/a n/a 1151789 n/a n/a											

NOTA: suprafata amplasament proiect TETAROM 5 (mp)

Se atata tabelul sau contine: Extrase de Carte Funciara pentru Informare recente puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client. Sumarata totala a amplasamentului este 115.1789 ha.

Notam ca au fost incluse in categoria Pasune (P) pe baza Decretului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pozitiilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii Funciara nr. 18/1990, modificata, actualizata. Fezantia sunt terenuri cu destinatie agriola.



Sursa: www.google.romania.ro



Anexa 2: Bilantul suprafetelor

Nr. cad./top.	Denumire	Suprafata* mp
52059	1 Teren extravilan Tarla 12 PS306	511.080,00
52060	2 Teren extravilan Tarla 12 PS306	417.863,00
52061	3 Teren extravilan Tarla 12 CCN298	3.323,00
52063	4 Teren extravilan Tarla 12 CCN293/1	1.170,00
52064	5 Teren extravilan Tarla 12 CCN303	2.242,00
52065	6 Teren extravilan Tarla 12 DE	3.014,00
52350	7 Teren extravilan Tarla 1*	114.580,00
53302	8 Teren extravilan Tarla 16 DE332	10.013,00
52062	9 Teren extravilan Tarla 12 PS305, PS294, PS283	88.504,00
	TOTAL	1.151.789,00

* Suprafetele sunt conform Extrase de Carte Funciara pentru Informare recente, puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client. Suprafata totala a amplasamentului este 115.1789 ha.

comparabile

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni



50 ha de pasune, la nord de Cluj

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

195 000 €

Prezentare generală / Descriere generală

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Vin 50 ha de pasune, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Agentie: Heron Imobiliare

Adresa: 50 ha de pasune, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni

Anunturile similare ale agentiei Heron Imobiliare

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni



Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

195 000 €



Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

118 000 €



Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

145 000 €

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

2 550 000 €

195 000 €

195 000 €

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni



Heron Imobiliare

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni, la nord de Cluj-Lupeni

Cluj-Lupeni



73

Proprietar, vand teren extravilan (16,5 hectare)! Ideal pentru investitie

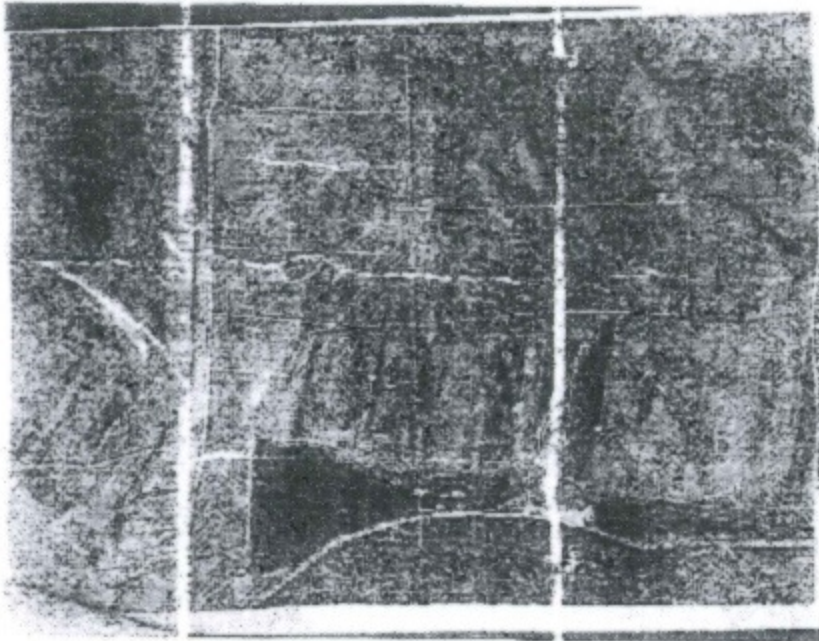
Vila de Vacanta

Actualizat in 10/01/2019

82.500 EUR

0.5 EUR/tep

Comision 0% la vanzare



Detalii

Terenul este situat in localitatea Lipova. Poate fi schimbat cu usurea in teren agricol daca se doreste un alt gen de folosinta. Se afla la o distanta relativ mica de autostrada si este situat in apropierea Parkului Szejeny.

Caracteristici

Societate teren
Faza constructii

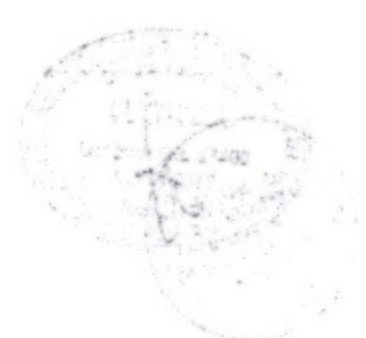
16,500 tep
16,500 tep

Tip teren
Clasificarea teren
Construcție pe teren

Catavina
extravilan
Nu

0742.969.306

0742.969.306



Teren Agricol, Drumul Campenesti spre Felurda, 185.000mp

Apolonia

Actualizat pe 06.07.2019

Proprietate intermediată exclusiv de agenți RE/MAX EXCLUSIVE

150.000 EUR

0,81 EUR/mp

Comision standard

**Detalii**

Vrei sa dezvolti o afacere?

Vrei sa construiești un depozit, hale sau o unitate industrială?

Vino la RE/MAX Exp. Iasi!

Cu oferim spre vanzare un TEREN in suprafata de 185.000 mp, situat in Apolonia - Campenesti, spre Felurda. Terasa terenului este la nivelul

Cotei de nivel a drumului si este complet utilitatii publice.

- Constructia terenului este

- Constructia de teren este in stare buna si pot fi utilizati pentru

Agricultura si pentru activitati industriale si comerciale.

Va recomandam de asemenea:

Vrei sa dezvolti o afacere?

Vrei sa construiești un depozit, hale sau o unitate industrială?

Vino la RE/MAX Exp. Iasi!

We offer for sale a 185.000 square meters plot, situate in Apolonia-Campenesti, towards Felurda.

Caracteristici

Suprafata teren:

185.000 mp

Tip teren:

Teren agricol

Cantitate teren:

87.000

87.000

87.000

Specificatii

Alte detalii:

- Amplasament: Campenesti

- Suprafata: 185.000 mp

- Tip teren: Agricol

- Cantitate teren: 185.000 mp



Exhibit 27308



ASSOCIATED BANKS
SUN AMERICA
DEMAN EXCLUSIVE INC.

0742.09 7.618

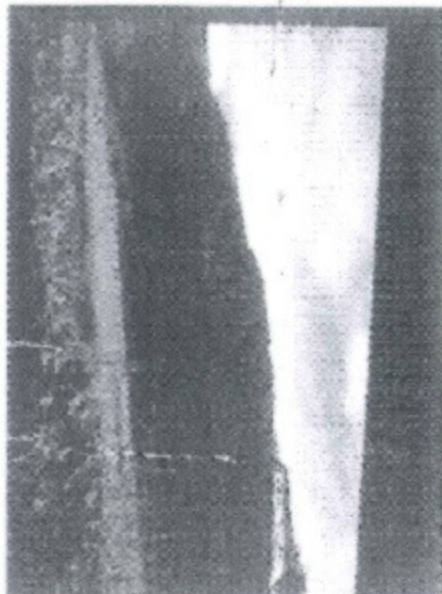


76

Compartiment 4

Vând teren lângă râul Someș (7 km de Dej) Cluj - CLJ.ro

Compartiment 4



16

16

16

16



Ordo

100.000.000 RON

Pe data de 20.07.2019

16

16

Vând teren lângă râul Someș (7 km de Dej)

Cluj - CLJ.ro

16

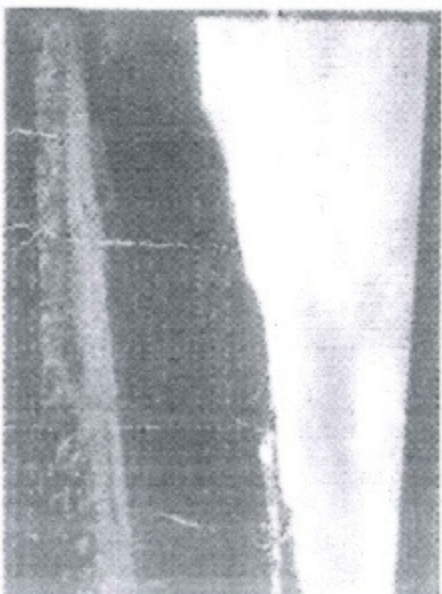
16

16

16

16

16



77



DIPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnații **HIRSCH LUDOVIC**, cetățean român, domiciliat în MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV,

identificat prin cartea de identitate seria _____ eliberată de SPCLEP Brașov la data de 07.03.2006, având CNP _____, în nume propriu

și în calitate de mandatar pentru **HIRSCH MAIA**, identică cu **HIRSCH MAYA**, cetățean român și israelian, domiciliată în ISRAEL, ASHKELON, identificată prin pașaportul

eliberat de Mun. Brașov, la data de 08.03.2018, având CNP _____ în baza Procurii speciale autentificate sub nr.1320 din 01.08.2018 de notarul public Csorik Ecaterina și **MITACHE DANIEL**, cetățean român, domiciliat în MUN. BRAȘOV,

JUD. BRAȘOV, având CNP _____ reprezentat prin mandatară **MITACHE MARIA**, cetățean român, domiciliată în MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV,

identificată prin cartea de identitate seria _____ eliberată de SPCLEP Brașov la data de 12.04.2013, având CNP _____, în baza Procurii speciale autentificate sub nr.1441/29.05.2018 de notarul public Ion Cetălin, toți în calitate de **vânzători și** _____

Subsemnații **HADA CĂIIN-NICOLAE**, cetățean român, domiciliat în JUD. CLUJ, identificat prin cartea de identitate seria _____ eliberată de SPCLEP Câmpia Turzii la data de 23.01.2013, având CNP _____ și soția **HADA CLAUDIA IULIANA**, cetățean român, domiciliată în COM. LUNA, JUD. CLUJ, identificată prin

cartea de identitate seria _____ eliberată de SPCLEP Câmpia Turzii la data de 23.12.2011, având CNP _____ în calitate de **cumpărători**. În temeiul dispozițiilor art.1650-art.1762 din Codul civil, am convenit de comun acord încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții: _____

Subsemnații vânzători, în nume propriu și reprezentați prin mandatar, **vindem cumpărătorilor** terenurile agricole neimprejuruite situate în **extravilanul COM. LUNA, SAT. LUNCANI, JUD. CLUJ**, înscrise în următoarele cărți funciare: _____

- CF nr.56085 a localității **Luna**, la A1, cu nr. cadastral **56085**, în suprafață de **93.724 m.p.**, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 3/26 din tarlaua 43, așa cum rezultă din extrasul CF pentru autentificare nr.25682/03.08.2018 eliberat de OCPI Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda. _____

- CF nr.54607 a localității **Luna**, la A1, cu nr. cadastral **54607**, în suprafață de **1.292 m.p.**, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 13/1 din tarlaua 45, așa cum rezultă din extrasul CF pentru autentificare nr.24936/27.07.2018 eliberat de OCPI Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda. _____

- CF nr.54550 a localității **Luna**, la A1, cu nr. cadastral **54550**, în suprafață de **1.767 m.p.**, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 4/1 din tarlaua 45, așa cum rezultă din extrasul CF pentru autentificare nr.24935/27.07.2018 eliberat de OCPI Cluj, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda. _____

Subsemnații vânzători, personal și prin mandatar, declarăm că am dobândit terenurile descrise mai sus, astfel: -----

- subsemnatul HIRSCH LUDOVIC, am dobândit cota de 3/8-a parte din terenurile susmenționate prin reconstituire în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr.28680/15.02.2018 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Cluj, care a fost întabulat în CF cu încheierile nr.10514/14.03.2018, nr.10510/14.03.2018 și nr.10511/14.03.2018, conform celor de sub B1(1), așa cum rezultă din extrasele CF susmenționate. -----

- subsemnata HIRSCH MAIA, identică cu HIRSCH MAYA, am dobândit cota de 3/8-a parte din terenurile susmenționate prin reconstituire în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr.28680/15.02.2018 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Cluj, care a fost întabulat în CF cu încheierile nr.10514/14.03.2018, nr.10510/14.03.2018 și nr.10511/14.03.2018, conform celor de sub B1(3), așa cum rezultă din extrasele CF susmenționate. -----

- subsemnatul MITACHE DANIEL, am dobândit cota de 2/8-a parte din terenurile susmenționate prin moștenire de la defuncta mea mamă, Cristache Maria, decedată la data de 13.10.2016, cu ultimul domiciliu în Brașov, care a avut CNP 2391225080024, în baza Certificatului de moștenitor nr.26 din data de 10.05.2018 eliberat de notarul public Ion Cătălin din Brașov, în dosarul nr.32/2018, întabulat cu încheierea nr.17212/15.05.2018, conform celor de sub B3(1) și cu încheierile nr.17200/15.05.2018 și nr.17205/15.05.2018, conform celor de sub B4(1), așa cum rezultă din extrasele CF susmenționate și declar că antecesoarea mea Cristache Maria a dobândit cota de 2/8-a parte din terenurile susmenționate prin reconstituire în baza Legii nr.18/1991, conform Titlului de proprietate nr.28680/15.02.2018 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Cluj. -----

Cotele de proprietate ale subsemnaților vânzători au fost înscrise în CF în baza Declarației aut. nr.1139/2018 de notarul public Dușu Carmen Anca, conform celor de sub B2, respectiv B3 din CF susmenționate. -----

Subsemnații vânzători, personal și prin mandatar, cunoscând consecințele legale ale unor declarații nesincere prevăzute de art.326 din Cod penal, declarăm că pe propria noastră răspundere următoarele: -----

- nu suntem insolvabili, nu suntem înregistrați ca plătitori de TVA și nu se datorcă TVA pe această tranzacție: -----

- situația juridică a terenurilor descrise mai sus, rezultată din extrasele CF este neschimbată, că terenurile nu sunt grevate de sarcini sau servituți, nu sunt în litigiu, nu sunt scoase din circuitul civil, nu fac obiectul niciunui contract de arendă, închiriere sau comodat și nu sunt constituite asupra acestora drepturi reale în favoarea unor terțe persoane; -----

- terenurile ce fac obiectul prezentului contract nu sunt traversate de linii de înaltă tensiune; -----

- s-a afișat la Primăria Com. Luna, Jud. Cluj, oferta de vânzare a terenului în suprafață de 93.724 m.p., înscris în CF nr.56085 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 56085, cu categoria de folosință arabil, care are



număr de parcelă 3/26 din tarlăua 43, cu nr.56/20.06.2018, pentru prețul de 373.600 (treisuteșaptezeciștreimișasesute) lei și a fost depusă comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare din partea preemtorului HADA CĂLIN-NICOLAE, în termenul legal de 30 zile, în care sens s-a emis Avizul final nr.23/31.07.2018 eliberat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Direcția pentru Agricultură Județeană Cluj pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare; -----

pe terenul în suprafață de 93.724 m.p., înscris în CF nr.56085 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 56085, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 3/26 din tarlăua 43, nu se află situri arheologice și nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat și nu se află situri arheologice clasate ca monument istoric așa cum rezultă din Adresa nr.56/20.06.2018 eliberată de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj; -----

s-a afișat la Primăria Com. Luna, Jud. Cluj, oferta de vânzare a terenului în suprafață de 1.292 m.p., înscris în CF nr.54607 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 54607, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 13/1 din tarlăua 45, cu nr.54/20.06.2018, pentru prețul de 3.169 (treimiidouășutesăzecișinouă) lei și nu a fost depusă nici o comunicare de acceptare a ofertei din partea unui preemtor în termenul legal de 30 zile, în care sens am obținut Adeverința nr.54/20.07.2018 eliberată de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj, din care rezultă că terenul este liber la vânzare la un preț care nu poate fi mai mic decât cel solicitat de vânzători în ofertă; -----

pe terenul în suprafață de 1.292 m.p., înscris în CF nr.54607 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 54607, cu categoria de folosință arabil care are număr de parcelă 13/1 din tarlăua 45, nu se află situri arheologice și nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat și nu se află situri arheologice clasate ca monument istoric așa cum rezultă din Adresa nr.54/20.06.2018 eliberată de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj; -----

s-a afișat la Primăria Com. Luna, Jud. Cluj, oferta de vânzare a terenului în suprafață de 1.767 m.p., înscris în CF nr.54550 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 54550, cu categoria de folosință arabil, care are număr de parcelă 4/1 din tarlăua 45, cu nr.55/20.06.2018, pentru prețul de 4.670 (patrumișasesuteșaptezeci) lei și nu a fost depusă nici o comunicare de acceptare a ofertei din partea unui preemtor în termenul legal de 30 zile, în care sens am obținut Adeverința nr.55/20.07.2018 eliberată de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj, din care rezultă că terenul este liber la vânzare la un preț care nu poate fi mai mic decât cel solicitat de vânzători în ofertă; -----

pe terenul în suprafață de 1.767 m.p., înscris în CF nr.54550 a localității Luna, la A1, cu nr. cadastral 54550, cu categoria de folosință arabil care are număr de parcelă 4/1 din tarlăua 45, nu se află situri arheologice și nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat și nu se află situri arheologice clasate ca monument istoric așa cum rezultă din Adresa nr.55/20.06.2018 eliberată de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj; -----

80

- au fost parcurse toate etapele prevăzute de Legea nr.17/2014 și de celelalte acte normative aplicabile referitor la vânzarea terenului extravilan susmenționat și nu există nici un impediment la vânzarea acestui teren. -----

Vânzarea se face liberă de sarcini sau procese. -----

Subsemnații vânzători, personal și prin mandatar, garantează pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor ascunse ale terenurilor, conform prevederilor art.1695 și art.1707 din Codul civil și declarăm că toate parcelele de teren au acces la drum public. -----

Subsemnatele părți contractante, personal și prin mandatar, declarăm că a fost îndeplinită de către cumpărători obligația de a verifica starea în care se află în prezent terenurile, pentru a descoperi eventualele vicii aparente ale acestora. -----

Prețul vânzării, convenit de comun acord și declarat de noi pe proprie răspundere este cel indicat în ofertele de vânzare pentru fiecare parcelă de teren în parte, astfel: -----



la BCI S.A., Sucursala Braşov conform celor specificate în Procura specială autenticată sub nr. 1441/29.05.2018 de notarul public Ion Cătălin. -----

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.1497 Cod Civil conform cărora dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății. -----

Conform art.1504 din Codul civil privind plata prin virament bancar, dovada plății prețului vânzării constituie extrasele de cont vizate de banca vânzătorilor din care să rezule că banii au intrat efectiv în conturile lor susmenționate. -----

Întrucât viramentul sumelor de bani între bănci poate să dureze și există posibilitatea ca banii să nu intre efectiv în conturile vânzătorilor azi, la data autentificării contractului convenim ca termenul până la care conturile băncii ale vânzătorilor trebuie să conțină sumele de bani susmenționate reprezentând prețul vânzării să fie cel târziu data de 09.08.2018, pentru a fi valabil prezentul contract de vânzare-cumpărare. -----

Subsemnatele părți contractante declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.1504 alin.1 din Codul Civil conform cărora, în cazul plății prin virament bancar, ordinul de plată semnat de debitor, care în acest contract sunt cumpărătorii și vizat de instituția de credit plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. -----

Conform prevederilor art.1504 alin.2 din Codul Civil, debitorii care în acest contract sunt cumpărătorii, au oricând dreptul să solicite instituției de credit a creditorilor, care sunt vânzătorii, o confirmare în scris a efectuării plății prin virament. Declarăm că această confirmare va face dovada plății în situația în care vânzătorii personal și prin mandatar, nu vor prezenta ei înșiși extrasele de cont. -----

Convenim ca acest contract să își producă efectul translativ al dreptului de proprietate cu data plății integrale a prețului vânzării și să fie înscris în CF pentru întabularea dreptului de proprietate, prin biroul notarial, însoțit de dovada plății integrale a prețului vânzării. -----

Cumpărătorii sunt de drept puși în întârziere pentru efectuarea plății prețului vânzării, prin însăși semnarea acestui contract, fără a mai fi necesară din partea vânzătorilor notificare de plată, somație sau altă măsură de prescripție. -----

Subsemnatele părți convenim ca în situația în care banii reprezentând prețul vânzării, nu vor intra efectiv în conturile vânzătorilor, cel târziu până în data de 09.08.2018, acest contract să se rezoluționeze de drept, pentru neplata prețului vânzării la termen, fără intervenția instanței de judecată. -----

Întrarea în posesia de drept și de fapt asupra terenurilor vândute se face cu data plății integrale a prețului vânzării, conform celor stipulate mai sus, în prezentul contract. -----

Terenurile se vând și se vor preda cumpărătorilor în starea în care se află în prezent, stare cunoscută și acceptată de aceștia. -----

Subsemnații vânzători, personal și prin mandatar, consimțim la întabularea în CF susmenționată a dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra terenurilor descrise mai sus, liber de sarcini sau procedee, în baza prezentului contract, cu condiția achitării integrale a prețului vânzării conform celor stipulate în acest contract. -----



Referitor la prețul vânzării, subsemnatele părți contractante, personal și prin mandatar, declarăm că ne-au fost cunoscute la cunoștință prevederile Legii nr.656/2002, cu privire la prevenirea și sancționarea spălării banilor, actualizată, precum și prevederile Legii nr.241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr.70/2015, privind întărirea disciplinei financiare. În acest sens, declarăm pe propria noastră răspundere: că nu am încheiat între noi niciun act secret prin care să ne fi înțeles asupra unui alt preț al vânzării. ---

Cheltuielile legate de autentificarea acestui contract, precum și cele pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară sunt în sarcina cumpărătorului. ---

Subsemnații cumpărători declarăm că suntem căsătoriți în regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială și cumpărăm terenurile susmenționate **ca bun comun**, conform art.339 Cod Civil, la prețul și în condițiile acestui contract, pe care ne obligăm să le respectăm. Subsemnații cumpărători ne obligăm față de vânzători să inițiem plata integrală a prețului vânzării și să semnăm o dinea de plată, pentru plata prin virament bancar, azi, odată cu semnarea contractului. Cunoaștem faptul că ordinele de plată vizate de banca la care subsemnații avem deschis contul din care se va face plata, prezumă efectuarea plății, până la proba contrară, dovada plății urmând să o constituie extrasele de cont eliberate de banca vânzătorilor din care să rezulte că banii au intrat efectiv în conturile acestora sau dovada eliberată de bancă conform prevederilor art.1504 alin.2.

Cunoaștem faptul că intrarea în posesie de drept și de fapt asupra terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face la data plății integrale a prețului vânzării, care nu poate fi mai târziu de data de 09.08.2018 și suntem de acord să încheiem acest contract în aceste condiții. Ca urmare vom dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor cu condiția achitării integrale a prețului vânzării, conform celor stipulate în prezentul contract. ---

Declarăm că am luat cunoștință despre situația juridică și faptică a terenurilor, de modul de dobândire al dreptului de proprietate de către vânzători și de faptul că terenurile sunt libere de sarcini sau proces. Cunoaștem faptul că terenurile sunt situate în extravilanul Com. Luna, Sa. Lunca, Jud. Cluj, cunoaștem localizarea, limitele și vecinătățile acestora și suntem de acord să cumpărăm terenurile descrise mai sus în starea în care se află în prezent. Am luat cunoștință de obligația de a înregistra prezentul contract la organele fiscale competente, în termen de 30 zile de la data de azi, data autentificării contractului. ---

Subsemnații vânzători, personal și prin mandatar, declarăm că terenurile care fac obiectul acestei vânzări nu se află sub urmărire fiscală așa cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr.4275/25.07.2018 eliberat de Primăria Com. Luna, Jud. Cluj. ---

Subsemnații cumpărători, declarăm că suntem de acord să ne substituim vânzătorilor în toate drepturile și obligațiile ce derivă din calitatea de proprietar de teren inclusiv obligația de a plăti impozitul. ---

Subsemnatele părți contractante declarăm că am luat cunoștință de Ordonanța de urgență a Guvernului nr.3, 2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, din care rezultă că nu se percepe impozit asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare pentru tranzacțiile care nu depășesc suma de 450.000 lei. Ca

urmare nu se datorează de către vânzatori impozit pe venitul realizat din transferul dreptului de proprietate pentru această tranzacție. -----

Subsemnatele părți contractante, personal și prin mandatară, suntem de acord cu prelucrarea datelor personale prezentate, în conformitate cu prevederile Legii nr.577/2001, ale Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notariale publice și activității notariale nr.36/1995, republicată. Declarăm că anterior semnării, am citit fiecare prezentul act, că toate clauzele cuprinse în acesta, precum și natura actului reflectă fidel voința noastră. Suntem de acord ca acest contract să fie înaintat la OCPI Cluj, BCPI Turda, prin SNP CORONA NOTARIALIS, în care sunt notari asociați notarii Csorik Ecaterina, Roth, Ieno și Csorik Ioan-Christi an, conform prevederilor legale în materie. --

Prezentul contract s-a întocmit și s-a autentificat într-un singur exemplar original și 10 (zece) duplicate, azi, la data de 07.08.2018, la solicitarea și pe baza declarației părților, de notarul public Csorik Ecaterina, la sediul Societății Profesionale Notariale CORONA NOTARIALIS din Mun. Brașov, Str. Agrașelor nr.19, ap.4, Jud. Brașov, din care un duplicat se păstrează în arhiva biroului notarial împreună cu exemplarul original, trei duplicate se înaltează la BCPI Turda și șase duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTORI,

s.s. HIRSCH LUDOVIC
personal și ca mandatar pentru
HIRSCH MALA
s.s. MITACHE MARIA
ca mandatar pentru
MITACHE DANIEL

CUMPĂRĂTORI,

s.s. HADA CĂLIN-NICOLAE
s.s. HADA CLAUDIA IULIANA

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
CORONA NOTARIALIS

Sediu: MUN. BRAȘOV, STR. AGRİȘELOR NR.19, AP.4 JUD. BRAȘOV
Licența de funcționare: 214/347C/04.07.2018
Operator de date cu caracter personal 1283
Tel/Fax: 0268/474640

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1341

Anul 2018 luna august ziua 07

În fața mea, Csorik Ecaterina, notară publică, la sediul Societății Profesionale Notariale CORONA NOTARIALIS din Mun. Brașov, Str. Agrîșelor nr.19, ap.4, Jud. Brașov, s-au prezentat:

1. **HIRSCH LUDOVIC**, cetățean român, domiciliat în MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV, identificat prin cartea de identitate seria eliberată de SPCLP Brașov la data de 07.03.2006, având CNP în nume propriu și în calitate de mandatar pentru **HIRSCH MAIA**, identică cu **HIRSCH MAYA**, în baza Procurii speciale autentificate sub nr.1320 din 01.08.2018 de notarul public Csorik Ecaterina din Brașov.

2. **MITACHE MARIA**, cetățeană română, domiciliată în MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV, identificată prin cartea de identitate seria eliberată de SPCLP Brașov la data de 12.04.2013, având CNP în calitate de mandatară pentru **MITACHE DANIEL**, în baza Procurii speciale autentificate sub nr.1441/29.05.2018 de notarul public Ion Căpălin din Brașov.

3. **HADA CĂLIN-NICOLAE**, cetățean român, domiciliat în COM. IUNA, JUD. CLUJ, identificat prin cartea de identitate seria eliberată de SPCLP Câmpia Turzii la data de 23.01.2013, având CNP în nume propriu și

4. **HADA CLAUDIA IULIANA**, cetățeană română, domiciliată în COM. IUNA, JUD. CLUJ, identificată prin cartea de identitate seria eliberată de SPCLP Câmpia Turzii la data de 23.12.2011, având CNP care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia. În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Pentru întabularea în CF a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, s-a achitat tariful CF de 0,15%, reprezentând suma de 560 lei + 2 x 60 lei, cu chitanțele nr.805, 806, 807, 07.08.2018.

S-a stabilit onorariul notarial minimal în sumă de 4.355 lei, în care s-a inclus și TVA 19%, care s-a achitat cu chitanțe nr.225, 226/07.08.2018.

NOTAR PUBLIC,

s.s. CSORIK ECATERINA

Prezentul **DUPLICAT** s-a întocmit în zece exemplare. Actul Csorik Ecaterina, notară publică, astăzi, data autentificării actului și anexelor este probantă cu originalul.

NOTAR PUBLIC,
CSORIK ECATERINA

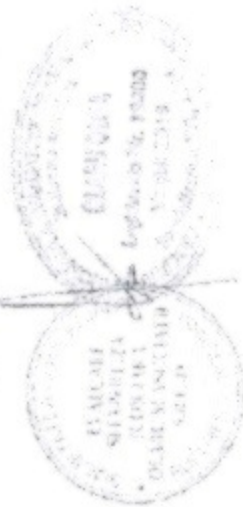


Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. cat.	Denumire	Abordarea prin piata (fara TVA)		Valoarea de plata (fara TVA)	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren extravilan Tarla 12 PS306	408.860 €	1.935.380 lei	408.860 €	1.935.380 lei
2	Teren extravilan Tarla 12 PS305	334.290 €	1.582.395 lei	334.290 €	1.582.395 lei
3	Teren extravilan Tarla 12 CCN298	2.660 €	12.591 lei	2.660 €	12.591 lei
4	Teren extravilan Tarla 12 CCN293/1	940 €	4.450 lei	940 €	4.450 lei
5	Teren extravilan Tarla 12 CCN303	1.790 €	8.473 lei	1.790 €	8.473 lei
6	Teren extravilan Tarla 12 DE	2.410 €	11.408 lei	2.410 €	11.408 lei
7	Teren extravilan Tarla 11	91.660 €	433.882 lei	91.660 €	433.882 lei
8	Teren extravilan Tarla 16 DE302	8.010 €	37.916 lei	8.010 €	37.916 lei
9	Teren extravilan Tarla 12 PS305, PS294, PS283	70.800 €	335.139 lei	70.800 €	335.139 lei
TOTAL amplasament proiect TETAROM 5 (excl. TVA)		921.420 €	4.361.634 lei	921.420 €	4.361.634 lei

Curs valutar BNR euro/lei 31.07.2019

4.7336 lei



87

1/5

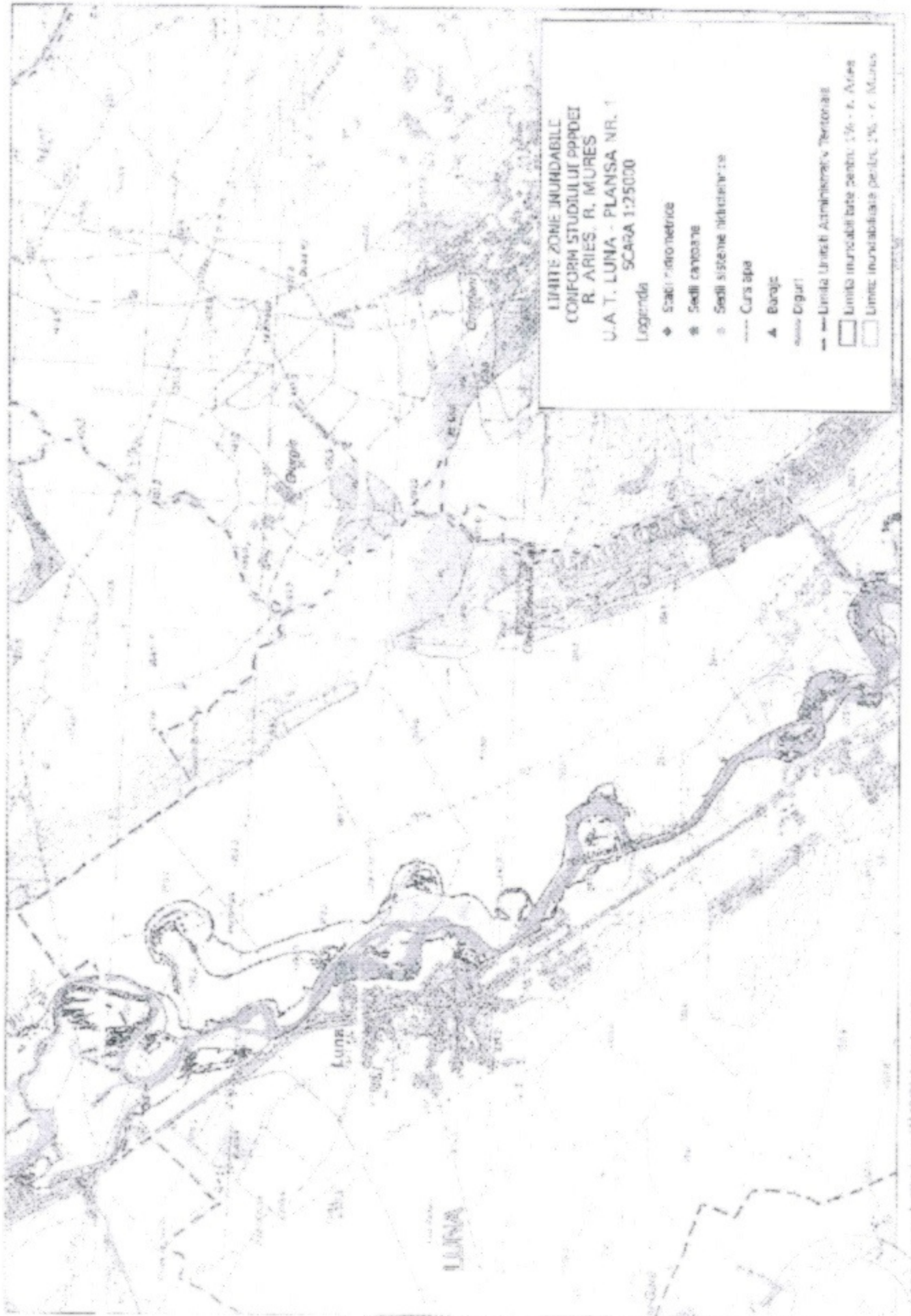
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cart.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	05.05.2019	52059	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15838/05.05.2019	-
2	26.05.2019	52050	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15951/29.05.2019	-
3	29.05.2019	52051	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15947/29.05.2019	-
4	29.05.2019	52053	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15952/29.05.2019	-
5	29.05.2019	52064	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15953/29.05.2019	-
6	29.05.2019	52065	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15950/29.05.2019	-
7	26.05.2019	52350	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15945/29.05.2019	-
8	28.05.2019	52102	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15948/20.05.2019	Teren aflat la dispozitia Comisiei Locale de Fond Funciar
9	29.05.2019	52062	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI CLUJ BCPI Turda	Ref: 15949/29.05.2019	-
10	Data exacta	n/a	Plan limite zone rambolabile rauf Aries UAT Luna Scara : 25000	Surea Primaria Luna	Ref: Plansa nr.1	-
11	07.05.2018	56085 54557 54550	Contract de vanzare cumparare	SPN CORONA NOTARIALIS	Ref: 1341/07.09.2018	-

Lista documentelor lipsa

Descriere







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. Carte 16838
Zona 05
Luna 06
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52059 Luna



10007011490

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața ² (mp)	Observatii / Referințe
A1	52059	511,080	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27214 / 11/11/2016	
Act Administrativ nr. 9, din 21/03/2006 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA:	
52 "atribuare, drept de PROPRIETATE DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI LUNA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1. COMUNA LUNA, CIF 4546960 DOMENIUL PRIVAT	
53 Imobil aflat sub incidența art. 3 din L. 17/2014.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

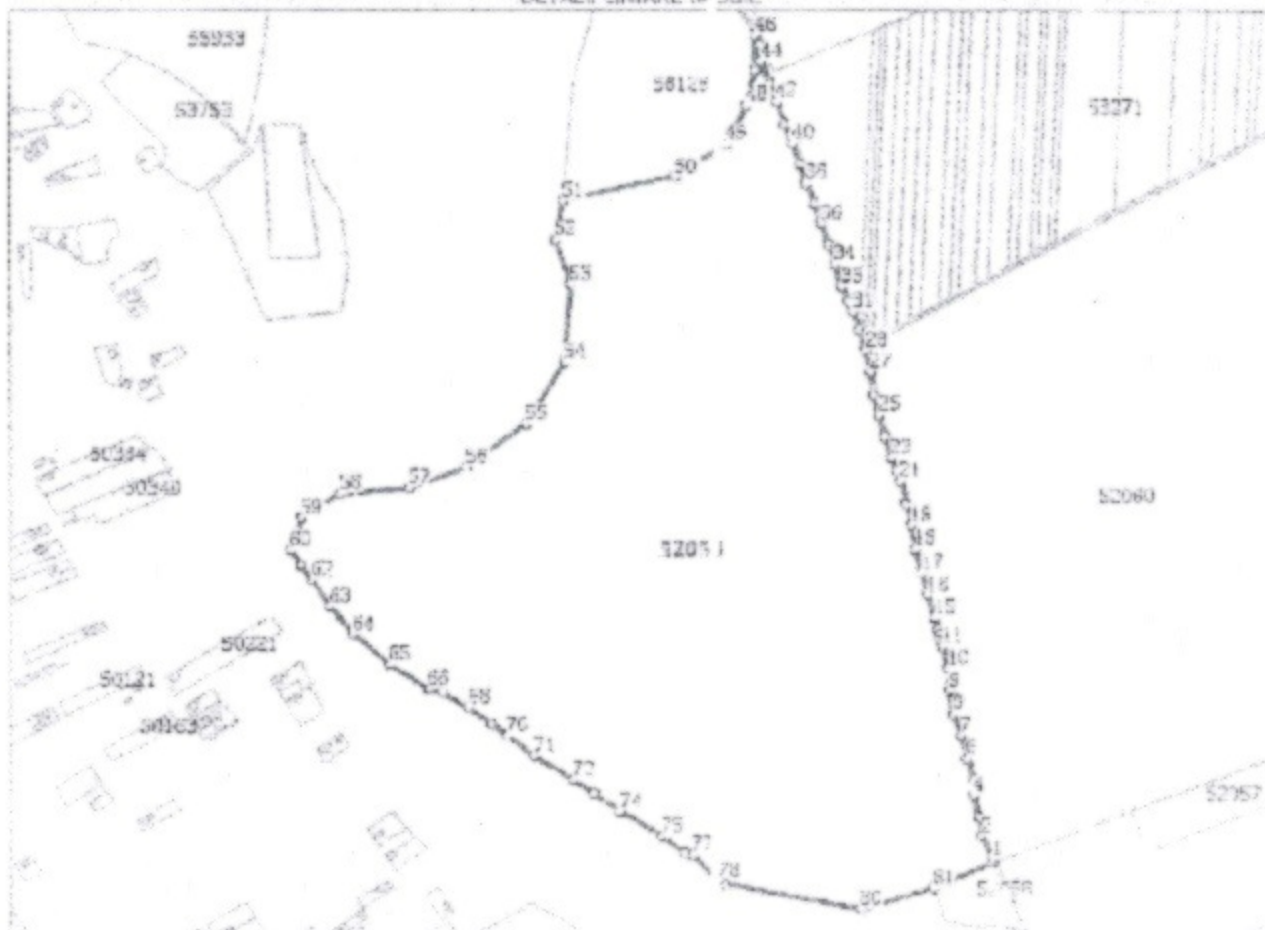
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
52059	511.080	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoz 71.

DETALIE LINIARE (in DBE)



Date referitoare la teren

Nr. Lit	Categoria folosinta	Insa. vitan	Suprafata (mp)	Total	Parcela	Nr. loturi	Observatii / Referinta
1	pasune	NU	511.080	12	PS306		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	32.023	2	3	24.695	3	4	28.951
4	5	19.872	5	6	29.407	6	7	30.867
7	8	35.739	8	9	31.823	9	10	28.55
10	11	29.197	11	12	8.485	12	13	7.528
13	14	8.617	14	15	14.461	15	16	12.186
16	17	29.616	17	18	31.703	18	19	31.709
19	20	28.097	20	21	30.848	21	22	14.23
22	23	18.369	23	24	28.716	24	25	28.943

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
23	26	27.506	26	27	29.532	27	28	29.415
24	29	3.529	29	30	23.511	30	31	26.461
31	32	14.499	32	33	70.171	33	34	30.558
34	35	27.245	35	36	28.111	36	37	27.685
37	38	27.796	38	39	25.769	39	40	28.965
40	41	27.629	41	42	30.321	42	43	26.501
43	44	29.71	44	45	23.139	45	46	11.925
46	47	45.85	47	48	47.042	48	49	56.446
49	50	78.422	50	51	150.498	51	52	51.455
52	53	60.622	53	54	101.735	54	55	93.504
55	56	98.202	56	57	79.048	57	58	94.561
58	59	60.206	59	60	45.229	60	61	23.466
61	62	24.434	62	63	41.564	63	64	48.463
64	65	63.722	65	66	61.02	66	67	19.102
67	68	39.978	68	69	36.012	69	70	25.805
70	71	44.205	71	72	61.09	72	73	31.461
73	74	41.586	74	75	64.186	75	76	36.448
76	77	9.911	77	78	46.397	78	79	10.14
79	80	180.575	80	81	100.539	81	82	87.382
82	1	6.562						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din C.U.G. nr. 41/2011 exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității înscrinșilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anot. Codul de verificare este valabil 90 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

75/06/2019, 12:42



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. carte 15951
Zonă 29
Lună 05
An 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52/60 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Juc. Clu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	52060	Din acte: 417,864 Măsurata: 417,863	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27215 / 11/11/2016	
Act Administrativ nr. 9, din 21/03/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. LUNA,	
82 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg. a. cota actuală 1/1 11 COMUNA LUNA, CIF:4546960, DOMENIUL PRIVAT	A
83 IMOBIL AFLAT SUB INCIDENȚA ART. 3 DIN L. 17/2014.	A

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

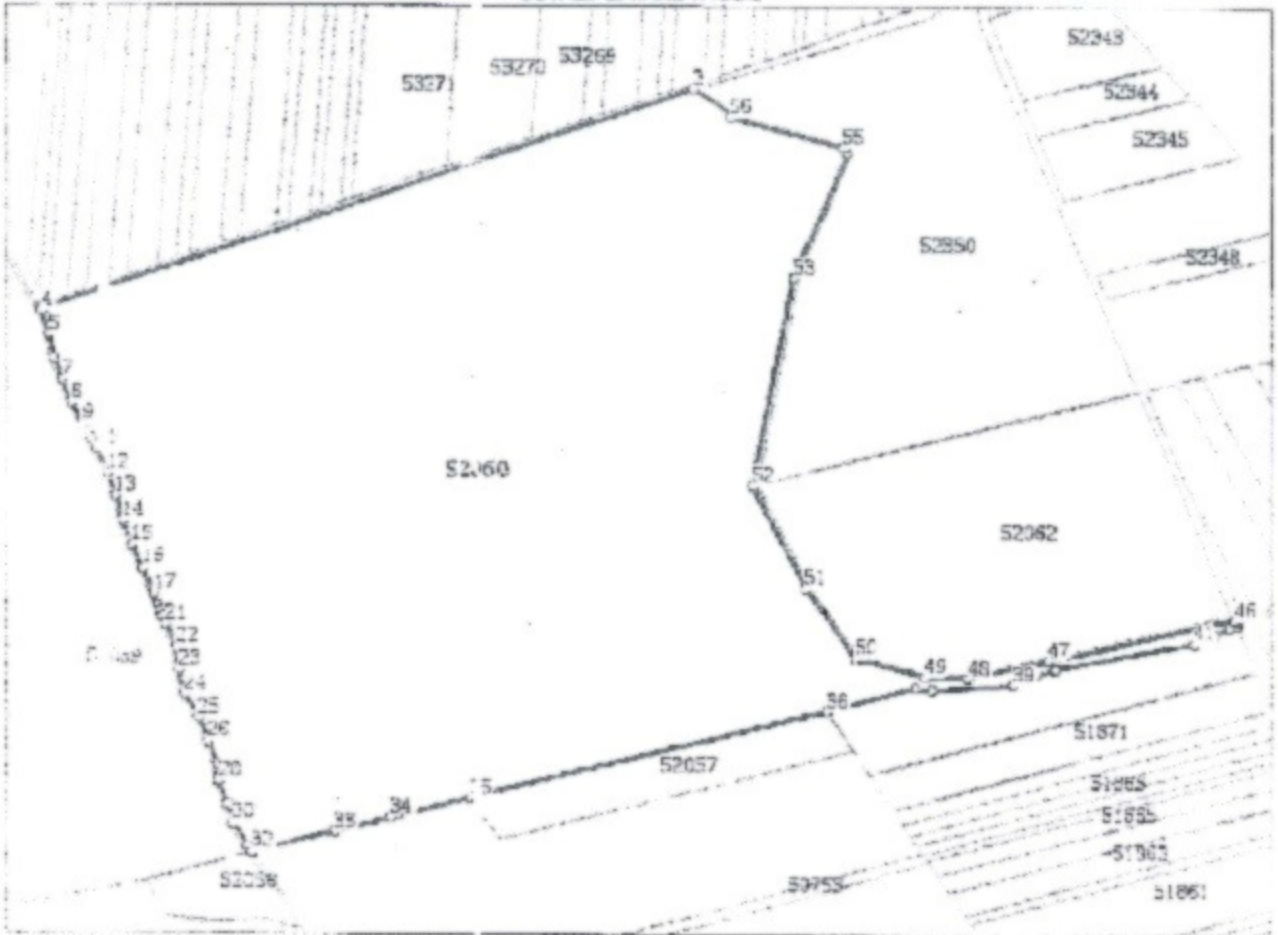
Ar ea Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
52060	Dir. acte: 417.864 Masurata: 417.863	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Late referitoare la teren

Nr. inrt	Categoria fr. / insista	Intra urban	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	posine	NU	417.863	1:	PS306	-	

Lungime Segmente

1) Valo rii lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	43.995	2	3	594.427	3	4	3.688
4	5	29.847	5	6	29.563	6	7	27.213
7	8	28.82	8	9	28.53	9	10	18.248
11	12	14.415	11	12	31.108	12	13	26.288
13	14	31.665	14	15	31.485	15	16	29.576
17	18	32.538	17	18	14.35	18	19	7.958

94

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	7.446	20	21	8.42	21	22	29.756
22	23	78.79	23	24	31.247	24	25	20.527
25	26	31.036	26	27	29.916	27	28	19.919
28	29	28.622	29	30	24.36	30	31	31.504
31	32	6.675	32	33	72.352	33	34	50.236
34	35	70.317	35	36	305.957	36	37	79.49
37	38	13.557	38	39	65.996	39	40	35.156
40	41	117.136	41	42	20.516	42	43	15.911
43	44	6.722	44	45	5.102	45	46	2.037
46	47	159.893	47	48	69.386	48	49	34.477
49	50	62.093	50	51	96.04	51	52	134.098
52	53	260.277	53	54	158.602	54	55	7.595
55	56	100.282	56	1	3.97			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografic 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biografă, cu acceptul expres și cu procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online, disponibil în ștampet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/05/2019, 07:41



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere 15947
Zila 29
Luna 05
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52061 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN extravilan

Adresa Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52061	0.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33992 / 24/10/2018	
Act Adm. Instructiv nr. 34 din 28/09/2018 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA; S1 In anulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1 COMUNA LUNA. CIF:4546960 DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

96

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
52061	3.323	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 71.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	alte	NU	3.323	12	CCM298	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	34.477
2	3	2.797
3	4	33.472
4	5	59.696
5	6	94.092
6	7	132.937



Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
7	8	259.052
8	9	159.633
9	10	10.664
10	11	102.006
11	12	3.97
12	13	100.282
13	14	7.595
14	15	158.602
15	16	260.277
16	17	134.098
17	18	96.04
18	1	62.093

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2011, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, sau acceptului expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/07/2019, 07:41

98



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52/63 Luna

Nr. Cerere 1591
Ziua 29
Luna 05
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52063	1.170	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33993 / 24/10/2018 Act Administrativ nr. 34, din 28/09/2018 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA 31 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg. cota actuala 1) COMUNA LUNA, CIF:4546960 DOMENIUL PUBLIC.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT.	



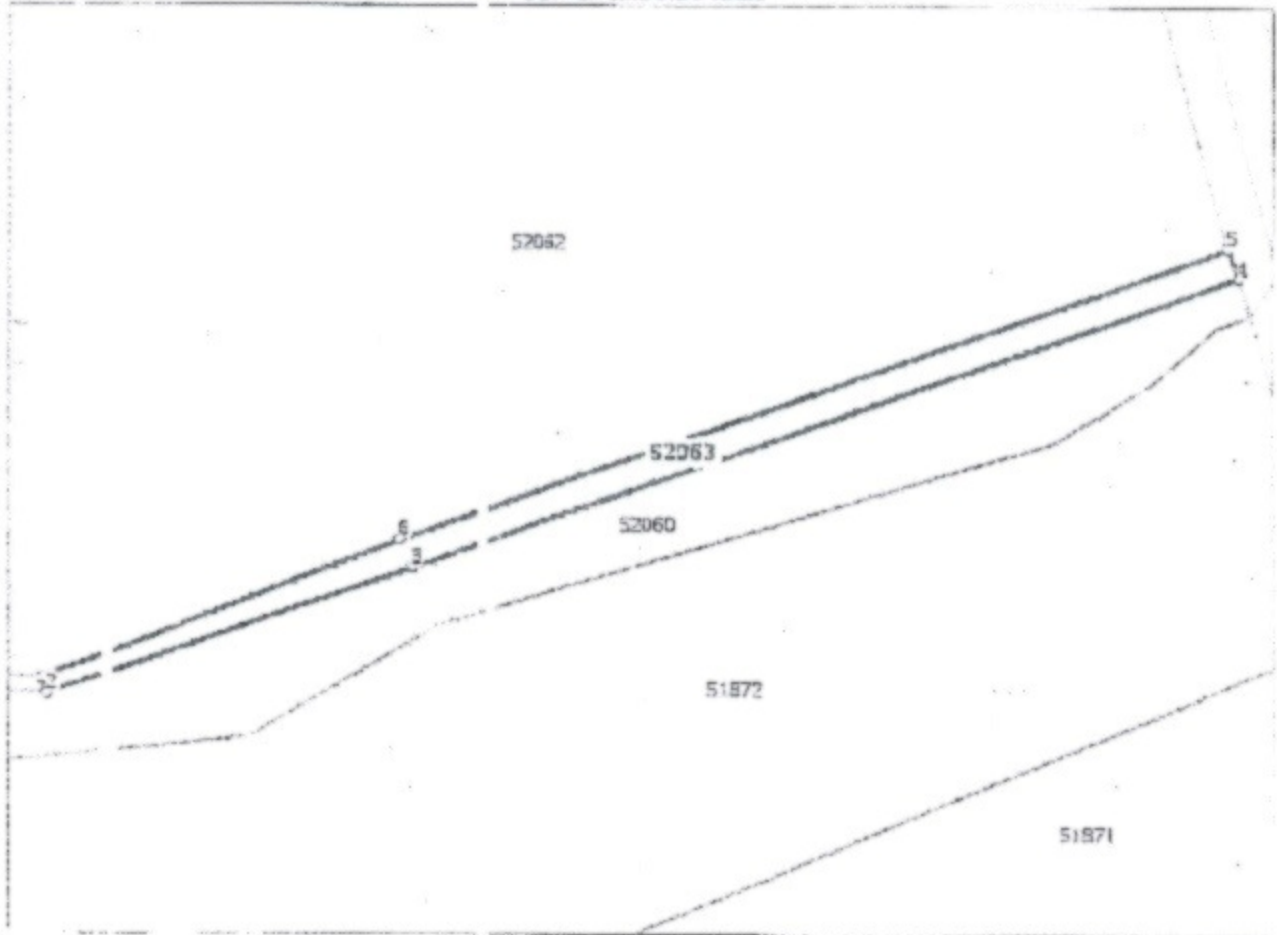
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
52063	1.170	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI: LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categoria folosinta	Intre ziduri	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	ziduri	NU	1.170	RO	CCN293/1	-	

Lungimi Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	2.797
2	3	69.386
3	4	159.893
4	5	5.61
5	6	100.056
6	1	68.987

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori a persoanelor care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data și ora generării,

29/05/2019, 07:39





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. Cerere 15953
Zua 29
Luna 05
Anul 2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52064 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Cn.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52064	2.242	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33994 / 24/10/2018 Act Administrativ nr. 34, din 28/09/2018 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA; B1 Inabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, coia actuală COMUNA LUNA, CIF.4546960 DOMENIUL PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NL SUNT	

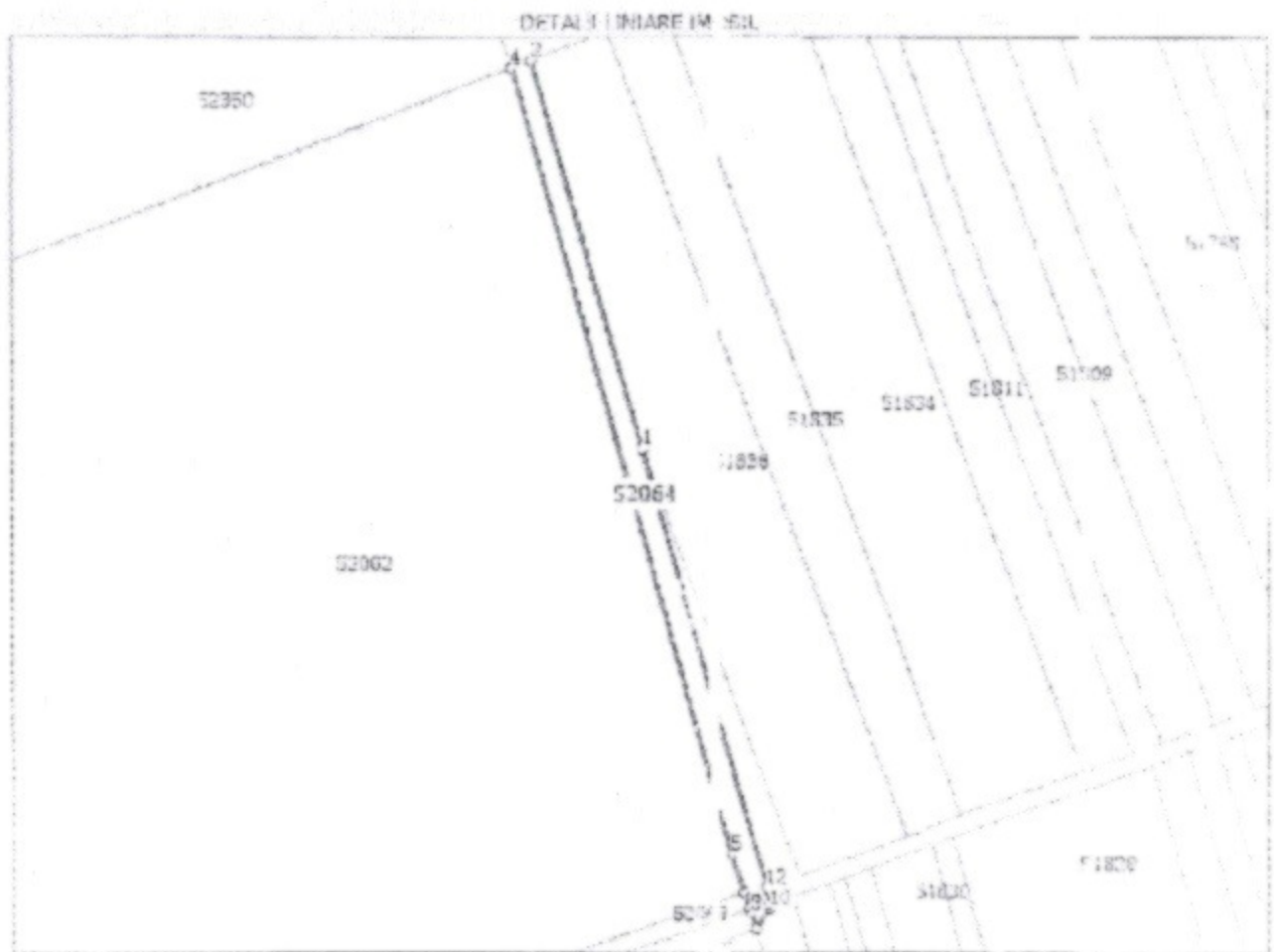
102

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
52064	2.242	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topa	Observatii / Referinta
1	artele	NU	2.242	12	CCN303		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	134.575
2	3	7.134
3	4	0.004
4	5	272.953
5	6	13.298
6	7	5.61

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.037
8	9	5.102
9	10	7.96
10	11	1.52
11	12	5.761
12	1	152.4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 90 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/07/2019, 07:39



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. contract 15940
Zile 29
Luna 05
Anul 2017

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 524 65 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresat jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
11	52065	1.014	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25956 / 08/08/2018 Act Administrativ nr. 12, din 30/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA, 01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg. cota actuală 1/1 1) COMUNA LUNA, CIF:4546960, DOMENIUL PUBLIC	A

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

105

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
25	26	29.407	25	27	19.872	27	28	28.951
28	29	24.695	29	30	32.025	30	31	6.562
31	32	28.14	32	33	28.384	33	34	3.008
34	35	3.714	35	36	3.083	36	37	28.513
37	38	27.775	38	39	6.576	39	40	31.504
40	41	24.36	41	42	20.522	42	43	19.919
43	44	29.916	44	45	31.036	45	46	30.527
46	47	31.247	47	48	28.79	48	49	27.756
49	50	8.42	50	51	7.446	51	52	7.058
52	53	14.35	53	54	32.538	54	55	29.576
55	56	31.485	56	57	31.566	57	58	28.288
58	59	31.108	59	60	14.415	60	61	18.248
61	62	28.53	62	63	28.82	63	64	77.717
64	65	29.563	65	66	29.847	66	1	3.688

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procedee administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura digrafica, cu acceptul expres si al procedurii al institutiei publice ori a statului care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data și ora generării,

29/05/2019, 07:41



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere 15945
Ziua 29
Luna 05
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52350 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

ȚARA Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52350	114.580	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27212 / 11/11/2016 Act Administrativ nr. 9, din 21/03/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. LUNA; 02. Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, dublat prin Lege, cota acțională 1/1 1. COMUNA LUNA, CIF:4546960 DOMENIUL PRIVAT AL COM. LUNA	A1
83. Imobil aflat sub incidența art.3 din L. 17/2014.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
52350	114.580	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic.

DETALII LINIARE N. 7511



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Ter. a	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	posune	NU	114.580	11			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	457.59
2	3	27.285
3	4	21.674
4	5	33.813
5	6	24.31
6	7	120.824

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	90.834
8	9	43.995
9	10	102.006
10	11	10.664
11	12	159.633
12	13	259.052
13	14	331.944
14	15	0.004
15	1	5.876

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente rotunjite ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2011, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/01/2019, 07:41



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. de serie 15440
Zile 29
Luni 05
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. Sa. 02 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52302	Din acte: 10.614 Măsurate: 10.613	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25957 / 08/08/2018 Act Administrativ nr. 12, din 30/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL LUNA; 01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg. cota actuala 1/1 1) COMUNA LUNA, CIF:4546960, DOMENIUL PUBLIC	A

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



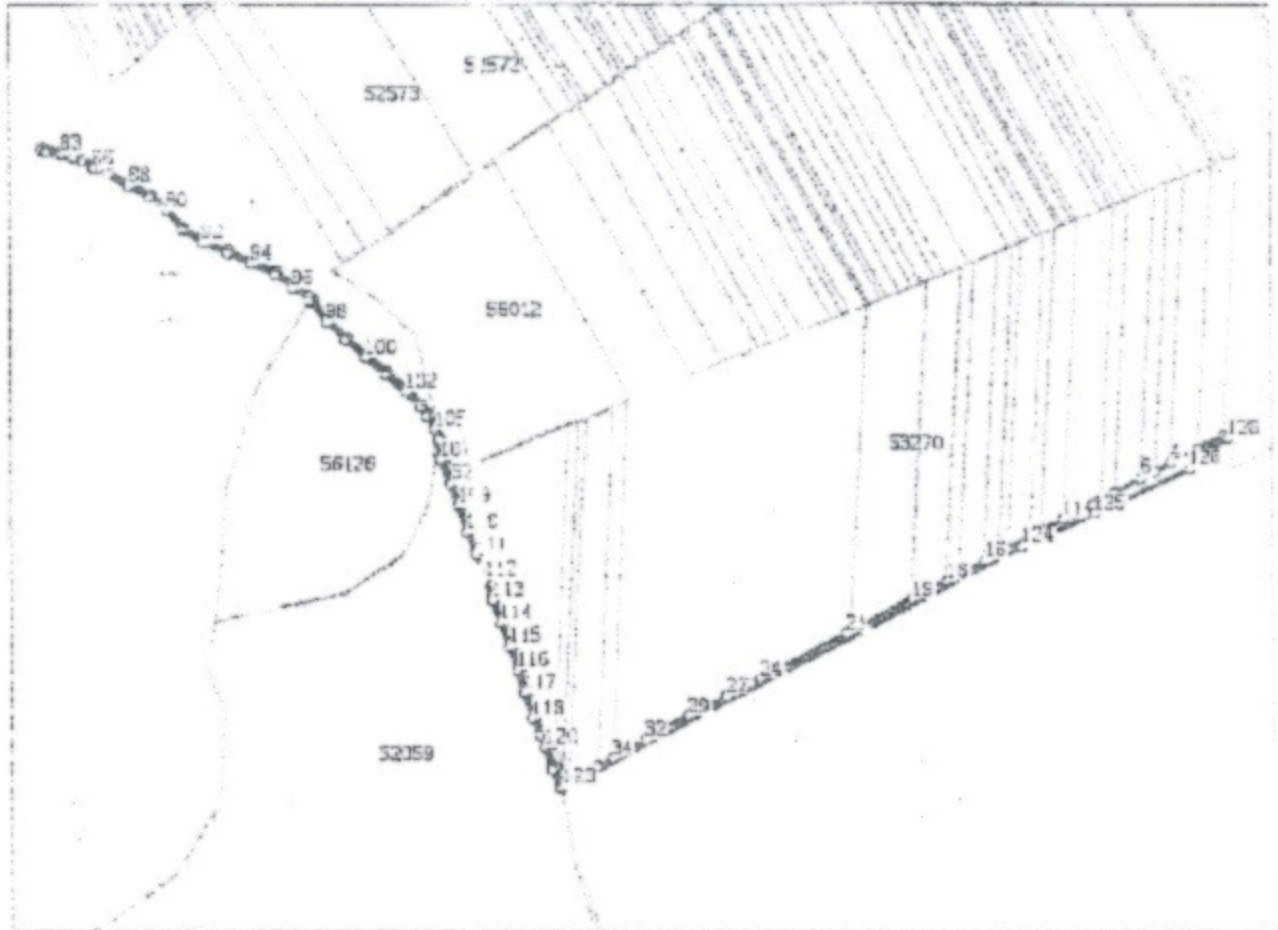
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
5:302	Din acte: 10.014 Măsurată: 10.013	

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stere 70.

DETALII LINIARE ÎNCIBIL



Date referitoare la teren

Nr. in.	Categorie folosință	Ima. vial.	Suprafața (mp)	Ter. a.	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	agric.	NJ	10.014	16	DE332	-	Teren aflat la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sînt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfîrșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfîrșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfîrșit	Lungime segment
1	2	17.258	2	3	33.406	3	4	35.899
4	5	20.63	5	6	17.674	6	7	38.051
7	8	19.113	8	9	10.032	9	10	25.112
10	11	12.312	11	12	28.544	12	13	15.526
13	14	28.494	14	15	10.997	15	16	19.239
15	17	32.908	17	18	16.334	18	19	46.002

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	78.179	20	21	6.178	21	22	87.232
22	23	9.818	23	24	17.721	24	25	10.347
25	26	20.292	26	27	12.057	27	28	32.939
28	29	17.241	29	30	26.584	30	31	12.63
31	32	16.672	32	33	26.74	33	34	17.332
34	35	20.113	35	36	17.434	36	37	17.919
37	38	0.65	38	39	8.018	39	40	19.638
40	41	26.588	41	42	34.628	42	43	30.364
43	44	27.282	44	45	28.203	45	46	27.766
46	47	27.675	47	48	25.766	48	49	29.183
49	50	27.493	50	51	30.3	51	52	2.654
52	53	29.169	53	54	23.068	54	55	12.867
55	56	17.347	56	57	13.339	57	58	24.856
58	59	31.19	59	60	29.109	60	61	29.949
61	62	29.697	62	63	30.911	63	64	4.095
64	65	20.317	65	66	26.649	66	67	30.139
67	68	29.304	68	69	29.035	69	70	27.194
70	71	29.264	71	72	22.763	72	73	28.173
73	74	29.451	74	75	16.302	75	76	15.389
76	77	12.506	77	78	13.537	78	79	17.16
79	80	3.285	80	81	4.257	81	82	5.479
82	83	17.701	83	84	12.719	84	85	11.858
85	86	15.598	86	87	16.42	87	88	29.279
88	89	27.8	89	90	21.969	90	91	28.466
91	92	28.153	92	93	29.334	93	94	29.362
94	95	29.661	95	96	28.125	96	97	2.887
97	98	30.641	98	99	30.084	99	100	30.19
100	101	29.076	101	102	30.89	102	103	24.417
103	104	17.997	104	105	16.784	105	106	11.925
106	107	23.139	107	108	29.71	108	109	26.501
109	110	30.321	110	111	27.629	111	112	28.965
112	113	25.769	113	114	27.796	114	115	27.685
115	116	28.111	116	117	27.243	117	118	30.558
118	119	20.171	119	120	14.499	120	121	26.461
121	122	23.611	122	123	4.001	123	124	594.427
124	125	90.834	125	126	120.824	126	127	24.31
127	128	33.813	128	1	15.308			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stareo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curvate care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extracșul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informații din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrativ prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres și în procedura al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/03/2019, 07:39



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. Cerere 15949
Zile 29
Luna 05
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52062 Luna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	N. Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52062	88.504	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27216 / 11/11/2016	
Ac. Administrativ nr. 9, din 21/03/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. LUNA;	
82 încheiere, drept de PROPRIETATE DOMENIUL PRIVAT AL COM. LUNA, de bandit prin Lege, cota actuală /1	A1
17 COMUNA LUNA, C.F.4546967	DOMENIUL PRIVAT

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrări ale dreptului de proprietate, drepturi reale de g.	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
52062	88.504	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Screeș 71.

DETALII LINIARE ÎN DBIL



Date referitoare la teren

Id. Ter.	Categorie folosință	Tip de teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	poșune	NU	88.504	12	PS305; PS294; PS283	-	

Lungime Segmente

!! Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	13.268
2	3	272.953
3	4	33.944
4	5	132.937
5	6	94.092

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
6	7	59.696
7	8	33.472
8	9	58.987
9	1	180.056

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasele de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din C.U.G. nr. 41/2013, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 10 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/05/2019, 07:41

HOTĂRÂRE
privind majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A.

Consiliul Județean Cluj întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere Referatul de aprobare cu nr. 37135/2019 la Proiectul de hotărâre privind majorarea capitalului social al societății TETAROM SA, propus de domnul Alin Tișe, Președinte al Consiliului Județean Cluj, însoțit de Rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Cluj cu nr. 37135/2019 și de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 4;

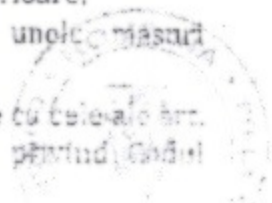
Luând în considerare prevederile:

- Contractului de asociere nr. 29201/05.09.2018 încheiat între Județul Cluj, Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii;
- Hotărârii Consiliului Local al Comunei Luna nr. 61/27.09.2019 privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 107 alin. (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene;
- art. 87 alin. (1) și ale art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (2) lit. d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;
- Legii privind societățile nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 35 alin. (2) din Legea privind finanțele publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 și ale art. 8 din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale nr. 186/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobată prin Legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 77/2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr. 21/1996, aprobată prin Legea nr. 20/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței Guvernului nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, aprobată prin Legea nr. 50/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 194/2016 privind desemnarea reprezentanților Județului Cluj în adunarea generală a acționarilor la societățile la care acesta este acționar, cu modificările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 172/2018 privind aprobarea asocierii Județului Cluj cu Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 154/2019 privind unele măsuri referitoare la constituirea Parcului Industrial TETAROM V;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art. 182 alin. (4) coroborate cu cele ale art. 136 și art. 139 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.



În temeiul drepturilor conferite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă participarea Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare al imobilului-teren în suprafață de 115 ha- situat în Comuna Luna, înscris în Cartea funciară nr. 56634 Luna, cu nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea Comunei Luna și în administrarea Consiliului Local al Comunei Luna și având valoarea evaluată de 4.361.630 lei.

(2) Raportul de evaluare menționat la alin. (1) este cuprins în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Comuna Luna în valoare de 4.361.630 lei, constând în imobilul-teren- identificat potrivit art. 2, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(2) Se aprobă renunțarea la dreptul de preferință al Județului Cluj, în calitate de acționar al societății TETAROM S.A., raportat la prevederile alin. (1).

Art. 4. (1) Se însușește Studiul pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, întocmit de către Societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, cuprins în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă majorarea capitalului, prin aportul în numerar al Județului Cluj, la capitalul social al societății TETAROM S.A. cu suma de 58.500.000 lei, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(3) Se aprobă transferarea sumei de 58.500.000 lei, reprezentând aportul în numerar la majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A., în termen de 3 ani, astfel: 30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020 și 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021.

Art. 5. Se aprobă majorarea numărului de acțiuni, de la 3.805.943 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la 10.092.106 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de 6.286.163 acțiuni noi, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie astfel: 436.163 acțiuni Comunei Luna, pentru aportul acesteia în natură conform art. 3 și 5.850.000 acțiuni Județului Cluj, pentru aportul acestuia în numerar conform art. 4.

Art. 6. Se aprobă noua structură a acționariatului societății TETAROM S.A. ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- a) Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, 95.100.990 lei, din care 59.429.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei și un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 3.496.922 lei - reprezentând 9.510.099 acțiuni, respectiv 94,2330 % din capitalul social;
- b) Comuna Luna, prin Consiliul local al Comunei Luna, 4.361.630 lei, reprezentând 436.163 acțiuni, respectiv 4,3218% din capitalul social;
- c) Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv 1,366 % din capitalul social.



- d) Municipiul Dej, prin Consiliul local al Municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social;
- e) Municipiul Gherla, prin Consiliul local al Municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv 0,0782 % din capitalul social;
- f) Municipiul Turda, prin Consiliul local al Municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv 0,0002 % din capitalul social;
- g) Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al Municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv 0,0056 % din capitalul social.
- h) Orașul Huedin, prin Consiliul local al Orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0014 % din capitalul social;

Art. 7. Se aprobă modificarea și completarea actului constitutiv și a statutului societății TETAROM S.A. ca urmare a majorării capitalului social, astfel cum a fost detaliat în cuprinsul articolelor 1 - 5.

Art. 8. (1) Se acordă mandat special doamnei Marc Marinela, în calitate de reprezentant al Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la TETAROM S.A., pentru a vota modificările și completările Actului constitutiv și a Statutului societății TETAROM S.A. menționate în cuprinsul art. 2 - 5 din prezenta hotărâre.

(2) Reprezentantul Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor va depune la Consiliul Județean Cluj, în termen de cel mult două zile de la data desfășurării ședințelor A.G.A., copii conforme cu originalul hotărârilor adoptate și ale proceselor-verbale ale ședințelor.

Art. 9. Se mandatează domnul Viorel Găvrea—director general al TETAROM S.A.- în vederea întocmirii Actului modificator al Actului constitutiv și a Statutului actualizat al societății TETAROM S.A. în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și în vederea derulării măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acestora.

Art. 10. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului județului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; societății Tetarom S.A.; Comunei Luna; persoanelor nominalizate la art. 8 și 9, precum și Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Județean Cluj și pe pagina de internet „www.cjcluj.ro”

PREȘEDINTE
Tișe Alin

[Handwritten signature of Alin Tișe]



Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Gaci Simona

[Handwritten signature of Simona Gaci]

Nr. 207 din 30 octombrie 2019

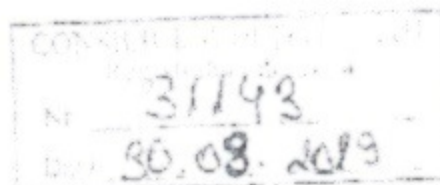
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 31 voturi "pentru" și 2 consilieri județeni nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară din totalul celor 36 de consilieri județeni în funcție și nu înregistrată prezența la sediul sa a numărului de 33 de consilieri județeni și nu a fost anunțat la înregistrarea hotărârii, nici un caz de interes conflictual sau de incompatibilitate profesională sau funcționară.

7ok 4

Actiuni nr. 27/2019
Actiuni nr. 262/2019

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 452 995
E-mail: office@evaluarolaru.ro
Site: www.evaluarolaru.ro



STUDIU PENTRU EFECTUAREA TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT PRUDENT

necesar procesului decizional privind aprobarea participării Consiliului Județean Cluj și a
Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport în numerar și în natură,
în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V

Client:	JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, CUI: 4288110
Utilizatori desemnați:	JUDEȚUL CLUJ – Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA – Primăria Luna
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, specializarea eficiența proiectelor de investiții, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, în cadrul EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D, membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Obiectivul și scopul studiului:	Analizarea oportunității participării celor două entități juridice identificate anterior la majorarea capitalului social al TETAROM SA în contextul articolului 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat.
Data studiului:	30.08.2019
Numar/Date:	2-30.08.2019

August 2019



Scrisoare de transmitere

Vineri, 30 August 2019

În atenția: Clienți: JUDEȚUL CLUJ - Consiliul Județean Cluj, CUI: 4288110
Utilizatori desemnați: JUDEȚUL CLUJ - Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA - Primăria
Comunei Luna

Stimați Domni, / Stimate Doamne,

Ref:

Studiu pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent, denumit generic în continuare TIPP, necesar procesului decizional privind aprobarea participării Consiliului Județean Cluj și a Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport în numerar și în natura, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, în contextul articolului 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat.

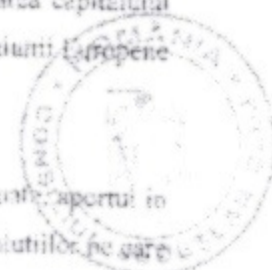
În urma cererii primite din partea Dumeavoastră pentru elaborarea Studiului privind efectuarea Testului investitorului privat prudent (TIPP), necesar procesului decizional pentru aprobarea participării Consiliului Județean Cluj și a Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport în numerar și în natura, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, în contextul articolului 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat, avem plăcerea de a vă transmite Studiul anexat prezentei scrisori și care este înmănat în 3 (trei) exemplare originale.

Studiul pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent (TIPP) are ca obiectiv și scop analizarea oportunității participării celor două entități juridice identificate anterior la majorarea capitalului social al TETAROM SA în contextul articolului 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE) cu privire la ajutorul de stat.

Data studiului - 30.08.2019.

În baza ipotezelor analizate și a calculului indicatorilor de eficiență economică efectuarea aportului în bani și în natura la capitalul social al Tetarom SA poate fi considerat a fi inclus în intervalul soluțiilor pe care le-ar adopta un investitor privat prudent pe piață și nu intră în categoria ajutorului de stat în sensul Art. 107 (1) din TFUE.

Studiu pentru efectuarea TIPP - aport în Cluj și Primăria Luna către Tetarom SA



121

Rezultatele obtinute in scenariul de baza sunt mai favorabile din punctul de vedere al eficientei economice, respectiv se opineaza ca comportamentul unui investitor privat, in relatie cu beneficiarul masurii - Tetarom SA, este in aceeași ipostaza cu cea a Consiliului Judetean Cluj și a Comunei Luna.

Ca urmare a considerării rezultatelor obtinute in baza calculului indicatorilor de eficienta economica specifici proiectelor de investitii se concluzioneaza urmatoarele:

- Consiliul Judetean Cluj și Primaria Comunei Luna se comporta similar unui investitor privat prudent, nu se creeaza un avantaj economic in favoarea Tetarom SA pe care nu l-ar putea obtine in conditii normale de piata, se elimina prezumtia de ajutor de stat in sensul criteriilor prevazute de Art. 107, alin. 1 din TFUE.

- implementarea proiectului de realizare a viitorului obiectiv economic nu denatureaza concurenta și nu constituie o armenintare in acest sens între operatorii economici din piata, prin favorizarea anumitor intrerinderi;

- transferul imobilelor de tip teren se poate realiza in conditii normale de piata, prin evaluarea acestora și considerarea lor in total investitie;

- alocarea banilor se poate realiza in conditii normale de piata;

Studiul este structurat astfel: o sectiune initiala cuprinzand sinteza tesului realizat, termenii de referinta, urmata de corpul studiului care contine prezentarea scurta a societatii Tetarom SA, prezentarea pietei specifice, descrierea cadrului legal in materie de ajutor de stat, metodologia aplicata in efectuarea Testului investitorului privat prudent, o sectiune care sintetizeaza analiza scenariului de baza prin majorarea capitalului social, și o sectiune care prezinta analiza scenariului in ipoteza neratizării aportului, concluziile, precum și anexele Studiului.

Apreciam oportunitatea acestei colaborari. Va stam la dispozitie pentru orice detalii referitoare la Studiul privind efectuarea Testului investitorului privat prudent.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza studiului	6
1.2. Certificarea evaluatorului	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ.....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	8
2.2. Identificarea Clientului. Identificarea Utilizatorilor desemnați	8
2.3. Scopul studiului	8
2.4. Valoarea proiectului de investiții.....	9
2.5. Data evaluării	9
2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea studiului.....	9
2.7. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează studiul	9
2.8. Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
2.10. Moneda valorilor raportate.....	11
2.11. Data studiului	11
2.12. Declarația de conformitate	11
2.13. Descrierea studiului.....	12
3. PREZENTAREA SOCIETĂȚII TETAROM SA	12
3.1. Istoric.....	12
3.2. Descriere parcuri industriale.....	13
3.3. Aspecte juridice	16
3.4. Investiții din surse proprii.....	16
3.5. Aspecte financiare	17
4. PIATA SPECIFICĂ.....	18
4.1. Definiție. Aspecte juridice	18
4.2. Piața din România	18

5.	CADRUL DE REGLEMENTARE AL TIPP – ART. 107 (1) TFUE	19
5.1.	Considerente generale privind cadrul de reglementare al TIPP - art. 107 (1) TFUE	19
5.2.	Concluzii privind prevederile Art. 107 (1) TFUE	22
6.	PREMISELE METODOLOGICE DE APLICARE A TIPP – ART. 107 (1) TFUE.....	23
6.1.	Particularitățile metodologice privind efectuarea TIPP	23
6.2.	Scenariul de baza – evaluarea eficienței economice a proiectului de investiții “Parcul Industrial Tatarom V” în ipoteza adoptării măsurii de aducere a aportului	27
6.3.	Scenariul în care proiectul de investiții “Parcul Industrial Tatarom V” este implementat în ipoteza nerealizării aportului	37
7.	ANALIZA REZULTATELOR, CONCLUZII.....	39
7.1.	Analiza rezultatelor.....	39
7.2.	Concluzii	42
	ANEXE	43



1. Introducere

1.1. Sinteza studiului

Studiul a fost elaborat pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent (TIPP), necesar procesului decizional pentru aprobarea participării Consiliului Județean Cluj și a Primăriei Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport în numerar și în natură, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, în contextul articolului 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat.

Studiul a fost realizat la data de referință 30 August 2019.

Aportul în numerar și în natură luat în considerare de Consiliul Județean Cluj și Primăria Comunei Luna însumează valoarea estimată a investiției cu construcția viitorului obiectiv economic și valoarea terenului.

Valoarea investiției totale este de 62.861.634 lei.

Valoarea terenului conform Raportului de evaluare nr.78/31.07.2019 este de 4.361.634 lei.

Valoarea costurilor estimate cu lucrările de construcții este de 58.500.000 lei.

Prezentarea detaliată a imaginii asupra eficienței economice a proiectului de investiții evaluat, în nivelul economiei naționale și la nivelul investitorului, se prezintă în Anexe.

Elaborarea Studiului pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent are ca obiectiv analiza participării Consiliului Județean Cluj și a Primăriei Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA, în vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, în contextul Art. 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat.

Existența unui ajutor de stat se determină în conformitate cu următoarele criterii prevăzute de Art. 107, alin. 1 din TFUE, care trebuie să fie îndeplinite cumulativ:

- Transferul de resurse de stat
- Avantajul
- Selectivitatea
- Efectul potențial asupra concurenței și comerțului.

Pentru a elimina prezumția acordării unui ajutor de stat, Studiul pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent a urmărit să demonstreze că Consiliul Județean Cluj și Primăria Luna, prin aportul la capitalul social, se comportă similar unui investitor privat prudent, iar Tetarom SA nu va dobândi un avantaj economic pe care nu l-ar putea obține în condiții normale de piață.

Înainte de demarea unei investiții, comportamentul investitorului privat din piață este orientat să analizeze eficiența proiectului de investiții, prin calcularea indicatorilor de eficiență economică, la nivel macroeconomic și la nivel microeconomic.

Testul investitorului privat prudent reprezintă o metodă relevantă pentru a evalua dacă o serie de tranzacții economice efectuate de către organisme publice au loc în condiții normale de piață și, prin urmare, dacă acestea implică acordarea unui avantaj care nu ar fi fost posibil în condiții normale de piață pentru o anumită întreprindere.

În cazul Tetarom SA este analizată acordarea unui avantaj economic prin intermediul intervenției Consiliului Județean Cluj și a Primăriei Luna, sub forma aportului adus la capitalul social. Astfel, a fost evaluată eficiența economică a viitorului obiectiv pornind de la situația financiară curentă a Tetarom SA în ipoteza realizării aportului, comparativ cu ipoteza nerealizării aportului.

Scenariile analizate în cadrul Studiului pentru efectuarea TIPP sunt:

- Scenariul de bază care prezintă evoluția întreprinderii, astfel cum poate fi evaluată după majorarea capitalului social, cu analiza existenței sau inexistenței prezentei de ajutor de stat, prin calculul indicatorilor de eficiență economică specifică economiei de piață.

- Scenariul în care proiectul de investiții "Parcul Industrial Tetarom V" este implementat în ipoteza nerealizării aportului.

Rezultatele obtinute in scenariul de baza aduc un plus de eficienta la nivelul agentului economic, in comparatie cu rezultatele obtinute in scenariul in care proiectul de investitii este implementat in ipoteza nererealizarii aportului, din surse proprii.

Un investitor privat prudent va selecta dintre variantele existente pe cea care este cea mai profitabila, respectiv dintre scenariile prezentate anterior va alege scenariul de baza, datorita faptului ca acesta aduce un profit mai mare la nivel microeconomic.

Considerand rezultatele obtinute in urma calcului indicatorilor de eficienta economica se apreciaza ca oportunitatea participarii Consiliului Judetean Cluj si a Primariei Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport in numerar si in natura, in vederea realizarii Parcului Industrial Tetarom V, poate fi considerata a fi incalca in intervalul solutiilor pe care le-ar adopta un investitor privat prudent in conditiile economiei de piata. Se elimina prezumtia de ajutor de stat.

Rezultatele evaluarii eficientei economice a proiectului de investitii analizat, aferente scenariului de baza, sunt centralizate in tabelul urmatoar.

Nr. Crt.	Denumire indicator	Analiza economica	U. M.	Analiza financiara	U. M.	Explicatii / Concluzii
1	2	3	4	5	6	7
1	Investitia totala (I _{total})	50.114.637 lei	Lei	50.114.637 lei	Lei	Se constata ca investitia actualizata la momentul inceperii realizarii obiectivului este 50.114.637 lei, fara ca 50.114.637 lei de catre o sursa de bani este cu atat mai semnificativa cu cat dispune de ea mai repede, intrucat o perioada mai eficienta de lucru se traduce prin o mai buna utilizare a resurselor investitiei actualizate, sa si cea mai buna utilizare a resurselor este la nivel microeconomic, iar si la nivel macroeconomic. Astfel este un indicator de valoare care nu da o imagine asupra valorii reale activitatii si nu asupra eficientei economice.
2	Cheltuieli de productie (C _{prod})	39.650.497 lei	Lei	41.621.292 lei	Lei	Se constata ca cheltuielile de productie actualizate sunt mai mari la nivelul agentului economic, deoarece acestea sunt incluse in cheltuielile de investitii si sunt, care la nivelul economiei nationale reprezinta vanzarea. Indicatorul este mai favorabil la nivel microeconomic. Acesta este un indicator de volum, care nu da o imagine asupra valorii reale activitatii si nu asupra eficientei economice.
3	Valoarea adaugata (V _{ad})	10.464.214 lei	Lei	11.078.214 lei	Lei	Se constata ca valoarea adaugata actualizata este mai mare la nivelul agentului economic, dar si la nivel macroeconomic, deoarece valoarea este din surse proprii si nu din credit, ceea ce se traduce la nivel microeconomic cu venitul. Acesta este un indicator de volum, care nu da o imagine asupra valorii reale activitatii si nu asupra eficientei economice.
4	Plus de remunerare capital (P _{cap})	10.464.214 lei	Lei	10.464.214 lei	Lei	Se constata ca plusul de remunerare actualizat este mai mic la nivelul agentului economic, deoarece cheltuielile de productie si cheltuielile de investitii pentru aceste activitati pentru economie nationala. Indicatorul este mai favorabil la nivel microeconomic prin venitul adaugat la nivelul economiei nationale. Acesta este un indicator de existenta vanzarii la nivelul agentului sau a pierderii pentru economie de productie si de functionare a unitatii economice, deoarece acesta este un termen pozitiv de valoare negativ, dar activarea la nivelul investitiei, urmand o perioada de realizare a unui flux negativ, care poate fi pozitivul de realizare a proiectului si apoi o influenta a fluxului negativ a activitatii economice.
5	Termenul de recuperare a investitiei (T _r)	8,41	ani	10,10	ani	Se constata ca perioada de recuperare a investitiei la nivelul agentului economic, de 8,41 ani, avand in vedere ca durata de functionare a obiectivului este de 20 ani, perioada pe care se se obtine cu venit net final este de 11,59 ani in cazul analizei economice si de 11,69 ani in cazul analizei financiare.
6	Venit net actualizat (V _{net})	10.464.214 lei	Lei	11.078.214 lei	Lei	Indicatorul este mai mare decat zero, deci sub raportul eficientei proiectul de investitii poate fi acceptat. Acest indicator este dincolo de semnificativ pentru aprecierea eficientei activitatii economice, deoarece in conditiile unei economii de piata interesul este de a se obtine un profit cat mai mare, iar acest indicator reprezinta venitul net obtinut de intreprindere pe intreaga perioada de functionare a obiectivului si in conditiile cuantificarii influentei factorului de timp. Cu toate acestea asigura o imagine un indicator de volum care cuantifica venitul efectiv realizat, poate fi considerat indicator de eficienta economica, deoarece nu se poate si comparabilitatea sa este relativ pentru obtinerea acestor rezultate. Se constata si faptul ca este un indicator de volum care nu da o imagine asupra valorii reale activitatii si nu asupra eficientei economice.
7	Raportul dintre venitul si costul (R _v)	1,07	lei veniti / lei cost	1,10	lei veniti / lei cost	Sub raportul eficientei economice proiectul de investitii poate fi acceptat, intrucat R _v > 1. Acesta indica faptul ca venitul este mai mare decat costul economic din punct de vedere al agentului economic, ceea ce trebuie sa se recomende investitia din punct de vedere al agentului economic, sa se realizeze un anumit profit pentru investitor si societate. Se constata o eficienta mai buna a proiectului investitiei la nivelul economiei nationale, decat la nivelul agentului economic, deoarece investitia are in plus o serie de caracteristici care se traduc la nivel microeconomic, ceea ce este mai bun. Proiectul poate fi acceptat sau este punctul de vedere al investitorului, dar si al economiei nationale, deoarece veniturul depaseste cheltuielile.



3	Indicatorul de eficiență economică (IE)	1,751 lei venit net la un lei investit		1,262 lei venit net la un lei investit		Se amorsează mai repede acest indicator, deoarece el cuprinde efectul net (venitul net) de returne la o unitate efectiv investită. Prin prisma veniturului net la un lei investit se poate aprecia că proiectul investițional este eficient economic, având un plus de eficiență la nivel național.
4	Rata Internă de Rentabilitate (IRR și RIRP)	0,20%	20,30%	0,18%	15,40%	Este cel mai important indicator, exprimat puterea economică a viitorului câștig economic, gradul de suportabilitate și al resurselor. Proiectul poate fi acceptat atât din punctul de vedere al investitorului, cât și al economiei naționale, valoarea indicatorului este pozitivă în condiții normale de piață. Se constată cu ușurință, analizând datele furnizate la nivel național, deși la nivel internecorporal. Aceasta înseamnă că nu există de fapt un agent economic superior în plus o serie de efecte: care au se regăsesc la nivel național, unde acestea sunt veniturii. Acest indicator are o importanță deosebită în selecția variantelor de investiții și în urmărirea evoluției a factorilor de influență, și prin nivelul marilor pierderi care se pot modifica în funcție de nivelul investițiilor, mai înaltul, creșterea puterii economice a consumatorilor etc., fără ca veniturile economice să sufere pe piață. Presupunând în proiectul analizat, ca sursă de finanțare de capitalizare este cea inițială (puteți fi sau dezechilibru, sau alți factori perturbatori scada în ofertele obținute se vor putea crea și nivel înaltul, la nivel național de 18,40%, care venitul net actualizat este zero. Pentru acest nivel de rentabilitate va fi în funcție de nivelul actualizat este negativ.
16	Cheltuieli specifice investițiilor (C)	9,177 lei cheltuieli cu investiții la producția internă pe un venit		11,906 lei cheltuieli cu investiții la producția internă pe un lei venit		Acest indicator însoțește efectivul net, și însoțește și cu activitatea productive, și în ocuparea cu efectele economice însumate pe întreaga perioadă de funcționare a investițiilor. Se constată că indicatorul este mai favorabil la nivelul economiei naționale. Și în funcție de țară indicatorul poate fi apreciat ca eficient economic.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul Studiu a fost elaborat de către Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIAȚII, membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul Studiu au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referință

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Studiul pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent a fost întocmit de Dr. Ec. Olaru Olga, specializarea eficiența proiectelor de investiții, evaluator membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400.

Prezentările faptelor din Studiul sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proiectul de investiții care face obiectul prezentului Studiu și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui Studiu sunt reprezentative.

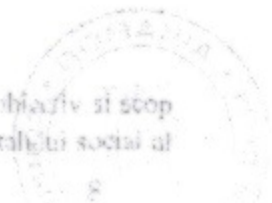
În elaborarea prezentului Studiu nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează Studiul.

2.2. Identificarea Clientului. Identificarea Utilizatorilor desemnați

Studiul pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent se adresează JUDEȚULUI CLUJ - Consiliului Județean Cluj, în calitate de Client. Utilizatorii desemnați ai prezentului Studiu sunt JUDEȚUL CLUJ - Consiliul Județean Cluj, COMUNA LUNA - Primăria Luna.

2.3. Scopul studiului

Elaborarea Studiului pentru efectuarea Testului investitorului Privat Prudent are ca obiectiv și scop analiza participării Consiliului Județean Cluj și a Primăriei Comunei Luna la majorarea capitalului social al Studiului pentru efectuarea TRP - către CJ Cluj și Primăria Luna către Tatarom SA - Tatarom V.



TETAROM SA, in vederea realizarii Parcului Industrial Tetarom V, in contextul Art. 107 (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene cu privire la ajutorul de stat.

2.4. Valoarea proiectului de investitii

Aportul in numerar si in natura luat in considerare de Consiliul Judetean Cluj si Comuna Luna insumeaza valoarea estimata a investitiei cu constructia viitorului obiectiv economic si valoarea terenului.

Valoarea investitiei totale este de 62.861.634 lei.

Valoarea terenului conform Raportului de evaluare nr.78/31.07.2019 este de 4.361.634 lei.

Valoarea costurilor estimate cu lucrarile de constructii este de 58.500.000 lei.

2.5. Data evaluarii

Evaluarea proiectului de investitii pentru aplicarea Testului investitorului privat prudent s-a realizat avand la baza informatiile din situatiile financiare curente ale societatii Tetarom SA si alte informatii specifice din piata valabile 2019.

- Evaluarea a fost efectuata la data de referinta 30 August 2019.

2.6. Documentarea necesara pentru efectuarea studiului

Elaborarea Studiului pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent are la baza documentele prezentate in Anexe. In procesul de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre Client, cat si date obtinute din piata de sector, literatura de specialitate.

2.7. Natara si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza studiul

Sursele si tipul de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului studiu au fost:

- Documente ce contin informatii privind cheltuielile si veniturile totale, profitul societatii Tetarom SA (Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2019, 2018, 2017), ce au fost furnizate de catre Client, acestuia din urma revenindu-i intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor oferite.
- Informatii preluate de pe site www.tetarom.ro.
- Devizul de costuri estimate pentru realizarea investitiei, pus la dispozitia Evaluatorului de catre Client.
- Raportul de evaluare a terenurilor ce formeaza amplasamentul viitorului obiectiv economic, identificat cu nr.78/31.07.2019.
- Comunicarea Comisiei privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentinuta la Articolul 107, alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C262/01).
- Informatii preluate de pe site-uri specializate, si anume, pentru proiectul de investitii evaluat rata de actualizare considerata 10%, a fost estimata in baza urmatoarelor informatii: 3% rata inflatiei (prognoza final an 2019) preluata de pe site BNR; 3,56% rata de referinta a dobanzii (01.01.2019) stabilita de Comisia Europeana pentru Romania, preluata de pe site RegAS; 3,06% rata de risc investitional in domeniul constructiilor (01.01.2019) pentru Romania preluata de pe site Damodaran online.
- Literatura de specialitate: Vasilescu I, Cizea C, Delcea C, Gheorghe A - "Eficienta si evaluarea investitiilor", ECCon Press, Bucuresti 2004.

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza elaborării Studiului pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului Studiu sunt următoarele:

- Evaluarea proiectului de investiții din prisma eficienței economice a fost realizată având la baza doar informațiile prezentate anterior la punctul 2.7.
- Nu a fost efectuată o verificare independentă a informațiilor furnizate de Client sau obținute din surse publice. Nu ne asumăm răspunderea în legătură cu acuratețea și completitudinea acestor informații.
- Devizul de costuri prezintă o estimare preliminară a efortului cu investiția, fără prezentarea unui plan de afaceri care să ofere o imagine asupra cheltuielilor și veniturilor, și fără alte studii ingineresti. Conform Comunicării Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat, examinarea conformității intervenției statului cu condițiile pieței trebuie să aibă loc pe o bază ex-ante, având în vedere informațiile disponibile la momentul în care a fost decisă intervenția respectivă.
- Analiza realizată presupune aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului în baza unor informații și ipoteze disponibile pentru a ajunge la o concluzie asupra existenței sau inexistenței prezumției de ajutor de stat prin operațiunea de majorare a capitalului social a societății Tetarom SA de către Consiliul Județean Cluj și Primăria Luna. Aceste informații și ipoteze sunt prezentate în Studiu. Validitatea Testului investitorului privat prudent este condiționată de aceste informații și ipoteze, care nu sunt exhaustive și conțin anumite limitări.
- Este posibil să existe diferențe între beneficiile economice viitoare obținute din implementarea proiectului de investiții, comparativ cu beneficiile economice estimate în procesul de evaluare a acestuia de către Evaluator pe baza situațiilor financiare anterioare ale societății, diferențe generate de incertitudini aferente pieței, condițiile economice actuale și alți factori de risc care nu pot fi cuantificați și care nu pot fi anticipați de Client sau Evaluator în situația ex-ante în care se realizează analiza.
- Nu am realizat nicio investigație și am presupus că toate licențele, autorizațiile, certificările și altele documente similare, necesare implementării proiectului de investiții și funcționării viitoarelor obiective economice, sunt în vigoare.
- Elaborarea Studiului privind efectuarea Testului investitorului privat prudent a fost realizată în baza Art. 107 (1) din TFUE, detaliat în baza Comunicării Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat astfel cum este menționată la Art. 107, alin. (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (2016/C262/01). Nici un fel de altă utilizare nu este intenționată sau subînțeleasă.
- Întrucât evaluarea proiectului de investiții din prisma eficienței economice a fost realizată în baza unor informații estimate într-o etapă preliminară proiectului de investiții, Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice aspect juridic, respectiv pentru orice costuri, cheltuieli suferite de către Client sau orice altă terță parte rezultate din utilizarea acestui Studiu.

2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul Studiu sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prețulul al Clientului, respectiv Utilizatorilor desemnați, cu specificarea surselor și contextului în care ar urma să fie reproduse sau publicate. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

De la data predării Studiului printr-un proces verbal de recepție, și efectuării plății facturii aferente, acesta devine proprietatea Clientului.

2.10. Moneda valorilor raportate

Moneda în care au fost exprimate valorile estimate este în lei.

2.11. Data studiului

Prezentul Studiu a fost elaborat la data de 30.08.2019.

2.12. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest Studiu sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proiectul de investiții care face obiectul prezentului Studiu și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Afirmațiile incluse în acest Studiu se bazează pe fapte și opinii comunicate Evaluatorului, considerate a fi adevărate și rezonabile, în măsura cunoștințelor Evaluatorului.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului Studiu nu are nici o legătură cu declararea în Studiu a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu este influențat de nici o constrângere legată de subiectul acestui Studiu sau de părțile implicate în acest contract de servicii.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu reglementările legale în materie de ajutor de stat, ținând cont de particularitățile metodologiei de evaluare a eficienței economice a proiectelor de investiții.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR și se conformează tuturor cerințelor ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind doctor în economie specializarea eficiența investițiilor, membru titular ANEVAR. Evaluatorul deține pregătirea academică și experiența necesară în ceea ce privește evaluarea eficienței economice a proiectelor de investiții.

Prezentul Studiu poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de către ANEVAR.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Licență Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI SRL-D
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

2.13. Descrierea studiului

Studiul este structurat astfel: scrisoare de transmitere, o secțiune inițială cuprinzând sinteza testului realizat, termenii de referință, urmată de corpul studiului care conține prezentarea scurtă a societății Tetarom SA, prezentarea pieței specifice, descrierea cadrului legal în materie de ajutor de stat, metodologia aplicată în efectuarea Testului investitorului privat prudent, o secțiune care sintetizează analiza scenariului de bază prin majorarea capitalului social, și o secțiune care prezintă analiza scenariului în ipoteza nerealizării ajutorului, concluzii, precum și anexe.

3. Prezentarea societății Tetarom SA

3.1. Istoric

În anul 2000 Consiliul Județean Cluj înaintează Agenției de Dezvoltare Regională Nord-Vest proiectul pe nume "DEZVOLTAREA ZONEI ECONOMICE DE VEST - PARC INDUSTRIAL PENTRU TEHNOLOGII AVANSATE".

În 2001 se înființează TETAROM S.A., societatea administrator a Parcului Industrial TETAROM. Capitalul social subscris și vărsat a fost inițial de 2.600 RON. În 2002 TETAROM S.A. obține primul Titlu de "Parc Industrial" prin Ordinul nr. 319/2002 al Ministerului Dezvoltării și Prognozei. În 2003 încep, în mod oficial, lucrările de construcție a Parcului Industrial Tetarom, denumit mai târziu TETAROM I. În 2005 se semnează ultimele contracte de cesiune teren din Parc Industrial Tetarom (Tetarom I). Parc este ocupat integral, la fel și Hala Multifuncțională, fiind închiriată în întregime. Inaugurarea oficială a infrastructurii Parcului Industrial Tetarom I are loc în 2005. În 2008 TETAROM S.A. obține Titlu de Parc Industrial, pentru 31,93 ha, prin Ordinul nr. 470/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative pentru extinderea din Parc Industrial TETAROM I în suprafață de 5,9266 ha (Tetarom I are, în momentul de față, 32,77 ha). În 2014, a avut loc ceremonia oficială de deschidere a lucrărilor de extindere și modernizare a Parcului Industrial Tetarom I. Lucrările fac parte din proiectul „Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I – Edificarea Clădirii, Extindere și Modernizare Infrastructură”, proiect finanțat prin POR 2007-2013, Axa prioritară I „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – Poli urbani de creștere” - Domeniul de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”. Valoarea proiectului este de 69.136.932,99 lei fără TVA din care finanțarea neramborsabilă asigurată prin Fondul European de Dezvoltare Regională este de 41%.

În 2005 prin H.C.J. Nr. 95/27.05.2005, societății TETAROM S.A. i se atribuie un teren în suprafață de 12 ha, situat în Bulvardul Muncii s.n., Zona Depoului de tramvaie, pentru a acoperi necesarul de cereri de teren ale investitorilor din Parc Industrial Tetarom I. Aceste se va numi Tetarom II. În anul 2006, TETAROM S.A. obține al doilea Titlu de Parc Industrial, prin Ordinul nr. 1152/2006 Ministerului Administrației și Internelor.

În anul 2006 TETAROM SA obține licența pentru furnizare energie electrică Nr. 748/17.07.2006 de la Autoritatea Națională de Reglementare din domeniul Energiei (ANRE).

În anul 2007 prin H.C.J. nr. 150 / 28 iunie 2007, se hotărăște construirea Parcului Industrial Tetarom III și se inaugurează noul sediu al societății TETAROM SA, de la Tâletura Turcului nr. 47. În anul 2008 are loc deschiderea oficială a fabricii Nokia, în Parc Industrial Tetarom III - Jucu. Tot în acest an, TETAROM SA obține licența pentru distribuție energie electrică Nr. 822/20.05.2008 de la Autoritatea Națională de Reglementare din domeniul Energiei (ANRE) și al treilea Titlu de Parc Industrial, prin Ordinul nr. 461/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative.

În 2009 TETAROM SA organizează prima ediție a seminarului "TETA - Infrastructuri de Afaceri, de la idee până la recunoaștere internațională". Comitetul de selecție al INTERNATIONAL AWARD FOR COMMERCIAL PRESTIGE, în colaborare cu TRADE LEADERS' CLUB desemnează TETAROM SA drept câștigător al ediției din 2009. Ceremonia de decernarea a trofeului are loc în Spania, la Madrid.

În 2010 în încercarea de a accesa fonduri structurale, TETAROM SA în parteneriat cu Consiliul Județean Cluj, inițiază 2 proiecte în valoare de peste 25 milioane Euro prin programul PIDU (Planul Integrat de Dezvoltare Urbană): Dezvoltare Parc Industrial TETAROM I – Edificare clădiri, extindere și modernizare infrastructură și Înființare Parc Industrial TETAROM IV.

În 2011, Consiliul Județean Cluj aprobă prin HCL 341/21.12.2011 proiectul înființării parcului Industrial Tetarom IV, în Comuna Feleacu.

În anul 2013 se semnează contractul de finanțare pentru proiectul pe fonduri europene „Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I – Edificare clădiri, extindere și modernizare infrastructură”, proiect în valoare de 69 milioane de lei, din care 37 milioane reprezintă cofinanțarea din partea Consiliului Județean.

De asemenea în 2013 se semnează contractul de finanțare pentru proiectul „PARC INDUSTRIAL TETAROM IV” în comuna Feleacu. Valoarea totală a proiectului este de 54,9 milioane de lei, din care 17 milioane de lei – cofinanțarea Consiliului Județean Cluj, 14 milioane de lei finanțarea nerambursabilă din Fondul European de Dezvoltare Regională.

În 2013, TETAROM S.A obține al patrulea Titlu de Parc Industrial, prin Ordinul nr. 2137/10.06.2013 al Ministrului Internelor și Reformei Administrative. Tot în anul 2013, Ministerul Educației Naționale acordă autorizația de funcționare pentru Parcul Științific și Tehnologic Tetapolis, pentru care TETAROM SA a primit în același an Titlul de parc științific și tehnologic pentru proiectul Tetapolis, proiect inițiat de TETAROM SA în parteneriat cu Consiliul Județean Cluj și cu principalele universități clujene.

În 2014, reprezentanții Consiliului Județean Cluj și ai firmei care construiește Parcul Industrial Tetarom IV au semnat contractul pentru demararea lucrărilor. Câștigătorul licitației este asocieria formată din S.C. ACI S.A. Cluj, S.C. Electromontaj S.A., S.C. Nordo Cunforest S.A. și S.C. Erbi Prodcos S.R.L., cu o ofertă de 36.355.757,95 lei fără TVA.

În anul 2014 are loc doua participare consecutivă a companiei Tetarom SA la Expo Real München, cel mai mare târg de investiții din Europa.

În 2015 în Parcul Industrial Tetarom III are loc AGRARIA ediția nr. 21 - Târgul Internațional de Agricultură, Industrie Alimentară și Zootecnie.

3.2. Descriere parcuri industriale

Parcul Industrial TETAROM I, inaugurat în anul 2005, este situat în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Tăietura Turcului Nr. 47. Proprietar teren și infrastructură: Județul Cluj. Proprietar Incubator: TETAROM SA.

Poziția față de căile de comunicații:

- Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj ⇒ 11 km
- E 60 (București – Budapesta – Viena) ⇒ 3,7 km
- A3 (București – Cluj-Napoca – Oradea) ⇒ 13,6 km
- Magistrala feroviară ⇒ 3 km

Caracteristici:

- o Suprafață: 320.000 m²
- o Stadiu operational: 100%
- o Grad de ocupare: 100%
- o Număr companii: peste 50
- o Locuri de muncă create - peste 1.440
- o Valoarea estimată a investițiilor: peste 46 milioane Euro.

Utilități:

- o Gaze naturale - 2.300 ml de conducte, debit 2.580 m³/h
- o Apă potabilă - 3.000 ml de conducte, debit 180 m³/h
- o Canalizare - 4.000 ml de conducte - 3,5 cm de rigole deschise

- o Electricitate - alimentare dublă, 2 linii de 8 MW, 10 KV
- o Telefonie și Internet (fibră optică): 7 operatori, Telecom Romania Communications, RDS, Vodafone, Comunicații Sintern Media, UPC, Prim Telecom, GIS Telecom.

Infrastructură:

- o Parcele de teren: 33 parcele cu suprafețe între 1.100 m² - 48.868 m².
- o Hală Multifuncțională: 700 m² - spații birouri, 200 m² - spații producție.

Parcul Industrial TETAROM II, inaugurat în anul 2006, localizat în Cluj-Napoca, din care compania EMERSON SRL deține 99% din suprafața de teren, JUDEȚUL CLUJ are în proprietate infrastructura, iar Tetarom deține 1% din restul suprafeței de teren.

Poziția față de căile de comunicații:

- Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj ⇔ 4,6 km
- E 60 - București - Budapesta - Viena ⇔ 11,7 km
- A3 (București - Cluj-Napoca - Oradea) ⇔ 21,6 km
- Magistrală feroviară ⇔ 7 km

Caracteristici:

- o Suprafață: 120.000 m²
- o Stadiu operațional: 100%
- o Grad de ocupare: 100%
- o Întreaga suprafață este ocupată de compania EMERSON SRL
- o Locuri de muncă create - 2.210
- o Valoarea totală a investițiilor: peste 83 milioane Euro.

Infrastructura:

- o Unități de producție
- o Centru de cercetare (peste 800 de angajați cu studii superioare)
- o Clădiri de birouri.

Activități principale:

- o Producția reglatoarelor de gaz cu destinație industrială și casnică
- o Echipamente pentru medii periculoase
- o Echipamente profesionale pentru construcții
- o Generatoare de mare putere pentru centrale eoliene
- o Echipamente pentru energia fotovoltaică.

Parcul Industrial TETAROM III, inaugurat în anul 2008, localizat în apropierea Comunei Jucu. Proprietar infrastructură: Județul Cluj.

Poziția față de căile de comunicații:

- Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj ⇔ 15 km
- E 60 - București - Budapesta - Viena ⇔ 27 km
- A3 (București - Cluj-Napoca - Oradea) ⇔ 37,2 km
- Magistrală feroviară ⇔ 1 km

Caracteristici:

- o Suprafață: 1.500.000 m²
- o Stadiu operațional: 100%
- o Grad de ocupare: 75%
- o Locuri de muncă estimate - 2.100
- o Valoarea estimată a investițiilor clienților: peste 170 milioane Euro.



Infrastructura:

- o Gaze naturale: 5.000 m³/h; Presiune – 1,2 Bari; Putere calorică – 8125 Kcal/m³
- o Apă potabilă: 18.000 l/h; Presiune – 10 Bari
- o Canalizare apă menajeră: 1.800 m³/zi
- o Energie electrică: 20KV / 40 MW
- o Telefonie și Internet (fibră optică): – 3 operatori, Orange, EUROWEB, Telecom Romania Communications.

Activități principale:

- o Producția de aparatură electrocasnică
- o Producția de componente auto
- o Operațiuni de mecanică generații
- o Logistică
- o Centru de date.

Oportunități de dezvoltare:

- o 10.000 mp teren disponibil pentru dezvoltarea unor noi investiții.
- o Investiții mai mici de 10 milioane de Euro – licitație publică. După realizarea integrală a investiției, terenul poate fi cumpărat.
- o Investiții mai mari de 10 milioane de Euro – negociere directă. După realizarea a 15% din investiție, terenul poate fi cumpărat.

Construcția **Parcului Industrial TETAROM IV** începe în anul 2014, fiind localizat în comuna Feleacu, la 9 km de Cluj-Napoca, situată în apropierea centurii ocolitoare Sud-Est D1-DN 1C, Apahida-Vâfcele. Proiectul este în derulare, fiind demarat în parteneriat cu Consiliul Județean Cluj și Consiliul Local Feleacu în vederea obținerii finanțării lui prin Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU): „Dezvoltare TETAROM IV” (POR- Axa prioritară 1 – “Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – Poli Urbani de creștere”).

Poziția față de căile de comunicații:

- Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj ⇔ 18 km
- E 60 - București - Budapesta - Viena ⇔ 1 km
- A3 (București - Cluj-Napoca - Oradea) ⇔ 23,5 km
- Magistrală feroviară ⇔ 11 km

Date proiect:

- o Suprafață: 850.000 m²
- o Valoare proiect: 54.292.262,01 lei.

Parcul Industrial TETAROM V este în etapa preliminară elaborării proiectului de investiții, amplasamentul viitorului obiectiv economic se află în Comuna Luna, Județul Cluj.

Suprafața terenului este 1.151.789 mp.

Valoarea investiției totale este de 62.861.634 lei.

Valoarea terenului conform Raportului de evaluare nr.78-31.07.2019 este de 4.361.634 lei.

Valoarea costurilor estimate cu lucrările de construcții este de 58.500.000 lei.

3.3. Aspecte juridice

Societatea Tetarom SA este persoana juridica romana, avand forma juridica de societate pe actiuni. Societatea are sediul social pe Str. Tăienra Turcului nr. 47, CP 400285, Mun. Cluj-Napoca, Judetul Cluj, avand CUI: RO 14343629, fiind inregistrata la Oficiul National al Registrului Comertului cu nr. J12/1685/2001.

Actionariat:

- Judetul Cluj prin Consiliul Judetean - 96,1680%
- Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul Local Cluj - 3,6020%
- Municipiul Dej prin Consiliul Local Dej - 0,0037%
- Municipiul Gherla prin Consiliul Local Gherla - 0,2073%
- Orasul Huedin prin Consiliul Local Huedin - 0,0037%
- Municipiul Turda prin Consiliul Local Turda - 0,0005%
- Municipiul Campia Turzii prin Consiliul Local Campia Turzii - 0,0148%.

3.4. Investitii din surse proprii

Potrivit informatiilor furnizate de catre Client, in perioada 2017 - 2018 Tetarom SA a realizat din surse proprii urmatoarele investitii:

Program de investitii realizate in 2017

Imobilizari corporale	valoare lei
1 Tractor	131892
2 Accesorii tractor	125038
3 Parcari ecologice	292058
4 Totenuri	39807
5 Zid consolidare versant teren PI Tetarom 3 Agrosiome	194954
6 Platforma betonata PI Tetarom II	48497
7 Modernizare iluminat exterior PI Tetarom I, II, III	377437
TOTAL	697102

Program de investitii realizate in 2018

Imobilizari corporale	valoare lei
1 Executie sediu adm PI Tetarom III	592368
2 Montaj si achizitie aparate aer conditionat in cladirea H1	108147
3 Imprejmuire din metal PI Tetarom II Emisor	90111
4 Autoturismara	115156
TOTAL	892368

La nivelul anului 2019, bugetul de investitii din surse proprii este de 2.160.000 lei, aprobat conform tabelului urmasor.

PROPUNERE BUGET 2019
Investiții și dotări proprii

Nr. crt.	Denumirea	T.M	P.M.L. lei	Cantitate	Valoare lei
1.	Parc Științific și Tehnologic Tetapolis, din care:	-	-	-	500.000
1.1.	Documentație de înălțare a terenului destinat Parcului Științific și Tehnologic TETAPOLIS	buc	181.196	1	181.196
1.2.	Realizarea Plan Urbanistic Zonal Parc Științific și Tehnologic TETAPOLIS	buc	165.000	1	165.000
1.3.	Lucrări servicii topografice	buc	15.000	1	15.000
1.4.	Diversa și neprevăzute	-	138.804	-	138.804
2.	Proiectarea și execuția unor sisteme de evacuare a apelor drenate prin sistemul intern de drenuri de sifon, în sistemul de canalizare menajeră	buc	50.000	1	30.000
3.	Sistem antifractă capacitate distribuție energie electrică	-	18.400	-	18.400
4.	Soft parametrizare relea Siemens Siprotec	buc	3.000	1	3.000
5.	Extindere soft SL GSM și achiziție modem GSM telecomunicator energie electrică	-	-	-	13.000
6.	Program software gestiune contracte/consumuri facturi	buc	46.500	1	46.500
7.	Analizor calitate energie electrică (fix și mobil), din care:	-	-	-	57.000
7.1.	Analizor calitate energie electrică fix	buc	32.000	1	32.000
7.2.	Analizor calitate energie electrică mobil	buc	25.000	1	25.000
8.	Sistem de control acces prin bariere în Parcul Industrial Tetarom I	-	94.000	-	94.000
9.	Proiectare și execuție parcairi pentru autoturisme în Parcul Industrial Tetarom I	-	120.000	-	120.000
10.	Înlocuirea corpurilor de iluminat în Parcul Industrial Tetarom III	-	150.000	-	150.000
11.	Sistem de supraveghere video în Parcul Industrial Tetarom I	-	40.000	-	40.000
12.	Sistem de supraveghere video în Parcul Industrial Tetarom III	-	40.000	-	40.000
13.	IT - dotări cu tehnică de calcul și licențe programe	-	300.000	-	300.000
14.	Achiziție de autoturisme și asigurată	-	350.000	-	350.000
15.	Birocru, echipamente de telecomunicații pentru clădirile din extinderea Parcului Industrial Tetarom I	-	398.100	-	398.100
TOTAL:					2.160.000

3.5. Aspecte financiare

În elaborarea Studiului pentru efectuarea Testului investitorului privat prudent au fost luate în considerare informațiile cuprinse în bugetele de venituri și cheltuieli pentru anii 2017, 2018 și 2019, sintetizate în tabelul următor:

Nr. Crt.	Denumire indicator	An	Valoare mii lei
1	Venituri totale	2017	20701
2	Cheltuieli totale		18650
3	Profit dupa deducerea impozitului		1698

Nr. Crt.	Denumire indicator	An	Valoare mii lei
1	Venituri totale	2018	24990
2	Cheltuieli totale		22660
3	Profit dupa deducerea impozitului		2030

Nr. Crt.	Denumire indicator	An	Valoare mii lei
1	Venituri totale	2019	43750
2	Cheltuieli totale		40450
3	Profit dupa deducerea impozitului		2865

Conform Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2019 al societății Tetarom SA, profitul care constituie sursa proprie de finanțare este în cuantum de 1.350.000 lei. Acest indicator a fost luat în considerare în calculul indicatorilor din scenariul în ipoteza nerealizării aportului.

4. Piața specifică

4.1. Definiție. Aspecte juridice

Parcul industrial reprezintă o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

Obiectivul major al fiecărui parc industrial constă în creșterea atractivității regiunii pentru investitorii români și străini prin creșterea unei infrastructuri la standarde europene, care să sprijine dezvoltarea unui mediu de afaceri la nivel regional.

Parcul industrial nu doar concentrează un număr mare de firme pe aceeași platformă, ci aduce beneficii mult mai mari. În primul rând, deschiderea acestor centre presupune o investiție substanțială, ce se reflectă în creșterea numărului de locuri de muncă, dezvoltarea infrastructurii, toate acestea având ca rezultat o creștere economică, la nivel regional.

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), prin Direcția Generală Administrație Publică, este organul de specialitate al administrației publice centrale care are atribuții în domeniul parcurilor industriale.

Cadrul legal aplicabil este Legea nr. 136/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

4.2. Piața din România

La nivelul anului 2018 pe teritoriul României există un număr de cca 85 de parcuri industriale constituite conform legii. Suprafața acestora depășește 3.172 de hectare.

Județul cu cele mai multe parcuri industriale, conform ultimelor date furnizate de Ministerul Dezvoltării, este Prahova. Pe teritoriul acestui județ există un număr de 14 parcuri industriale, și anume: Parcul

Industrial Prahova, Parcul Industrial Brazi, Parcul Industrial Mizil, Parcul Industrial Alianso Business Park-Aricești Rahtivani, Parcul Industrial WDP Ariceștii Rahtivani, Parcul Industrial Ciorani, Parcul Industrial Primus 1 Ariceștii Rahtivani, Parcul Industrial Primus 2 Ariceștii Rahtivani, Parcul Industrial Alianso Development Park-Ariceștii Rahtivani, Parcul Industrial Plopieni, Parcul Industrial Urlați, Parcul Industrial Ploiești, Parcul Industrial Bărcănești și Parcul Industrial Dibo. Parcul industrial cu cea mai mare suprafață se regăsește printre cele enumerate, și anume Parcul Industrial Alianso Business Park – Ariceștii Rahtivani. Acesta are o suprafață de 253 hectare și este operațional. Parcul este administrat de societatea Alianso Business Park SRL.

Un alt județ cu foarte multe parcuri industriale este Cluj. Pe teritoriul acestuia se regăsește un număr de 11 parcuri industriale, și anume: Parcul Industrial Tetarom 1, Parcul Industrial Tetarom 2, Parcul Industrial Tetarom 3, Parcul Industrial Tetarom 4, Parcul Industrial Turda 1, Parcul Industrial Turda 2, Parcul Industrial Poieni, Parcul Industrial Dej, Parcul Industrial Câmpie Turzii, Parcul Industrial Dej – MG TEC GRUP SA și Parcul Industrial Cluj Innovation Park. Al doilea parc industrial ca suprafață de la noi din țară este situat pe teritoriul județului Cluj și este Parcul Industrial Tetarom 3. Acesta are o suprafață de peste 154 hectare și este operațional. Parcul este administrat de societatea Tetarom SA.

Parcurile industriale, împreună cu facilitățile oferite, forța de muncă au atras companii gigant de pe piața mondială precum Nokia, Emerson, P&G, Bosch, Kaufland, Roca, Autoliv și importante investiții străine.

Ca urmare a cererii din piață, la data curentă, numărul proiectelor de investiții pe segmentul parcurilor industriale înregistrează un trend ascendent. Piața este în creștere.

Dezvoltarea parcurilor industriale, comparativ cu dezvoltarea rezidențială sau comercială, are un rol important la nivelul economiei naționale prin valoarea adăugată cu care contribuie la producția totală a țării, nu doar la nivel social prin locurile de muncă create și dezvoltarea zonei.

5. Cadrul de reglementare al TIPP – Art. 107 (1) TFUE

5.1. Considerente generale privind cadrul de reglementare al TIPP - art. 107 (1) TFUE

Testul investitorului privat prudent reprezintă procedura folosită de stat pentru a se asigura că intervenția sa în piață are caracter comercial, putând fi asigurată acțiunile unui investitor privat diligent, și că prin măsura adoptată nu se acordă un ajutor de stat incompatibil cu prevederile europene în materie.

Conform OUG nr. 77/3 decembrie 2014, Testul investitorului privat prudent reprezintă o evaluare comparativă a comportamentului statului în relație cu beneficiarul măsurii, față de modul în care un investitor privat s-ar comporta în relație cu întreprinderea în discuție, în aceeași ipostază ca cea a statului. Dacă comportamentul statului este comparabil cu cel al investitorului privat ipotetic, nu este implicat un ajutor de stat.

Prevederile din legislația națională au la bază Art. 107, alin. (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, care stabilește incompatibilitatea cu piața internă a ajutoarelor „acordate de state sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producției anumitor bunuri, în măsura în care acestea afectează schimbul comercial dintre statele membre”. În cadrul aceluiași articol sunt stabilite de asemenea tipurile de ajutoare care sunt compatibile cu piața internă, precum și categoria acelor ajutoare care, după caz, pot fi considerate compatibile cu piața internă.

Astfel, conform precizarilor Comisiei Europene în spețe similare, ajutorul de stat este considerat a reprezenta o intervenție a statului sau prin intermediul resurselor statului, indiferent de formă, care acordă beneficiarului sau un avantaj, pe criterii selective și este susceptibilă să afecteze schimburile dintre statele membre, iar concurența loială să fi fost sau să fie susceptibilă de a fi distorsionată.

Existența unui ajutor de stat se determină în conformitate cu următoarele criterii prevăzute de Art. 107 alin. (1) din TFUE:

- a) Transferul de resurse de stat
- b) Avantajul
- c) Selectivitatea
- d) Efectul potențial asupra concurenței și comerțului.

Dacă o măsură adoptată de către stat îndeplinește toate cele patru criterii cumulativ, atunci reprezintă ajutor de stat, interzis în temeiul Art. 107 (1) din TFUE.

Normele privind ajutoarele de stat se aplică numai în cazul în care beneficiarul unei măsuri este o „întreprindere”.

a) Transferul de resurse de stat

Nu numai avantajele acordate direct sau indirect din resurse de stat pot constitui ajutor de stat în sensul Art. 107, alin. (1) din tratat. Resursele de stat includ toate resursele din sectorul public, și, în anumite circumstanțe, resursele organismelor private.

Transferul resurselor de stat poate lua multe forme, cum ar fi subvențiile directe, impramiurile, garanțiile, investițiile directe în capitalul întreprinderilor și prestațiile în natură. Un angajament ferm și concret de a asigura disponibilitatea ulterioară a resurselor de stat este, de asemenea, considerat un transfer de resurse de stat. Nu trebuie să aibă loc un transfer pozitiv de fonduri fiind suficientă renunțarea la veniturile de stat. Renunțarea la venituri care altfel ar fi fost plătite statului constituie un transfer de resurse de stat.

În cazul Tetarom SA este analizată acordarea unui avantaj direct, imputabil Consiliului Județean Cluj și Primăriei Luma, prin intermediul resurselor de stat în numerar și natură aduse ca aport la capitalul social al Tetarom SA de către Consiliul Județean Cluj și Primăria Luma, în calitate de acționari.

b) Avantajul

Un avantaj, în sensul Art. 107, alin. (1) din tratat, este orice beneficiu economic pe care întreprinderea nu l-ar fi putut obține în condiții normale de piață, și anume în absența intervenției statului.

Doar efectul măsurii asupra întreprinderii este relevant, iar nu cauza sau obiectivul intervenției statului. Ori de câte ori situația financiară a unei întreprinderi este îmbunătățită cu rezultat al intervenției statului în condiții care diferă de condițiile normale de piață, există un avantaj.

Tranzacțiile economice efectuate de organisme publice (inclusiv întreprinderi publice) nu conferă un avantaj pentru contrapartida și, prin urmare, nu constituie ajutor de stat în cazul în care acestea sunt efectuate conform condițiilor normale de piață.

Acest principiu a fost dezvoltat cu privire la diferite tranzacții economice. Instanțele Uniunii au dezvoltat „principiul investițiilor în economia de piață” pentru a identifica prezenta ajutoarelor de stat în cazuri de investiții publice (în special, infuziile de capital); pentru a determina dacă investiția unui organism public constituie ajutor de stat, este necesar să se evalueze dacă, în împrejurări similare, un

investitor privat de dimensiune comparabila, care isi desfasoara activitatea in conditiile normale ale unei economii de piata, ar fi putut fi determinat sa faca investitia in cauza.

Testul „operatorului economic privat in economie de piata” („OEP”), respectiv particularizarea sub forma Testului investitorului privat prudent reprezinta o metoda relevanta pentru a evalua daca o serie de tranzactii economice efectuate de catre organisme publice au loc in conditii normale de piata si, prin urmare, daca acestea implica acordarea unui avantaj care nu ar fi fost posibil in conditii normale de piata pentru contrapartide.

In cazul Tetarom SA este analizata acordarea unui avantaj economic prin intermediul interventiei Consiliului Judetean Cluj si Primariei Comunei Luna, sub forma aportului acus la capitalul social.

c) Selectivitatea

Pentru a se incadra in domeniul de aplicare a Art. 107, alin. (1) din tratat, o masura de stat trebuie sa favorizeze „anumite intreprinderi sau productia anumitor bunuri”. Prin urmare, nu toate masurile care favorizeaza operatorii economici se incadreaza in notiunea de ajutor, ci numai cele care acorda un avantaj in mod selectiv anumitor intreprinderi sau categorii de intreprinderi sau anumitor sectoare economice.

Notiunea de selectivitate in temeiul legislatiei privind ajutoarele de stat poate sa fie de natura materiala sau regionala. Selectivitatea materiala a unei masuri implica faptul ca masura se aplica numai anumitor intreprinderi sau anumitor sectoare ale economiei, intr-un anumit stat membru. Selectivitatea materiala poate fi stabilita de jure sau de facto.

Selectivitatea de jure rezulta direct din criteriile legale pentru acordarea unei masuri care este rezervata in mod oficial doar anumitor intreprinderi.

Selectivitatea de facto poate fi stabilita in cazul in care, desi criteriile oficiale de aplicare a masurii sunt formulate in termeni generali si obiectivi, structura masurii este de asa natura incat efectele sale favorizeaza in mod semnificativ un anumit grup de intreprinderi. O masura prin care se acorda anumite avantaje doar pentru o scurta perioada poate, de asemenea, sa fie selectiva de facto.

In baza Art. 170, alin. (1) din TFUE, in cazul Tetarom SA este analizata masura adoptata de stat prin intermediul Consiliului Judetean Cluj si Primariei Comunei Luna, iar un potential ajutor de stat in temeiul acestui articol presupune favorizarea Tetarom SA, in baza criteriului de selectivitate materiala de jure - aplicat in mod direct si exclusiv in favoarea Tetarom SA, in baza deciziei Consiliului Judetean Cluj si Primariei Comunei Luna de a aduce aport in numerar si in natura la capitalul social al Tetarom SA.

d) Efectul potential asupra concurentei si comerului

Srijinul public pentru intreprinderi constituie ajutor de stat in temeiul Art. 107, alin. (1) din tratat doar in cazul in care „denatureaza sau ameninta sa denatureze concurenta prin favorizarea anumitor intreprinderi sau a producerii anumitor bunuri” si doar „in masura in care acesta afecteaza schimburile comerciale dintre statele membre”.

Acestea sunt doua elemente distincte si necesare ale notiunii de ajutor de stat. Cu toate acestea, in practica, cele doua criterii sunt deseori tratate in comun in cursul evaluarii ajutoarelor de stat deoarece, in general, acestea sunt considerate ca fiind legate unul de altul in mod indisolubil.

Se considera ca o masura acordata de stat denatureaza sau ameninta sa denatureze concurenta in cazul in care aceasta este susceptibila sa amelioreze pozitia concurentiala a beneficiarului in comparatie cu celelalte intreprinderi cu care acesta concureaza.

În practică, se consideră în general că există o denaturare a concurenței în sensul Art. 107, alin. (1) din tratat atunci când statul acordă un avantaj financiar unei întreprinderi într-un sector liberalizat în care există sau ar putea exista concurență.

Sprijinul public pentru întreprinderi constituie ajutor de stat în temeiul Art. 107, alin. (1) din tratat doar în măsura în care acesta „afectează schimburile comerciale dintre statele membre”.

În această privință, nu este necesar să se stabilească faptul că ajutorul are un efect real asupra schimburilor comerciale dintre statele membre, ci doar dacă ajutorul este susceptibil să afecteze aceste schimburi comerciale.

În special, instanțele Uniunii au statuat că „atunci când un ajutor acordat de un stat membru consolidează poziția anumitor întreprinderi în raport cu aceea a altor întreprinderi concurente în cadrul schimburilor comerciale intra-Uniune, acestea din urmă trebuie considerate ca fiind influențate de ajutor”.

Un efect asupra schimburilor comerciale dintre statele membre nu poate fi doar ipotetic sau presupus. Trebuie să se stabilească motivul pentru care măsura denaturază sau atenuază sau denaturează concurența și este susceptibilă să aibă un efect asupra schimburilor comerciale dintre statele membre, pe baza efectelor previzibile ale măsurii. Comisia a considerat în mai multe decizii că măsura are un impact pur formal și, în consecință, nu are niciun efect asupra schimburilor comerciale dintre statele membre.

În aceste cazuri, Comisia a constatat, în special, că beneficiarul a furnizat bunuri sau servicii într-o zonă limitată dintr-un stat membru și că era puțin probabil să atragă clienți din alte state membre și că nu se putea prevedea că măsura ar avea un efect mai mult decât marginal asupra condițiilor de investiții sau de stabilire transfrontaliere.

În cazul măsurii adoptate de Consiliul Județean Cluj și Primăria Luna în raport cu Tetarom SA, în condițiile în care cele trei criterii precedente privind ajutorul de stat sunt îndeplinite (resurse de stat, avantaj și selectivitate) este necesară o analiză a influenței acestei măsuri asupra segmentului de piață analizat (segmentul industrial, parcuri industriale).

O analiză detaliată a acestui criteriu ar fi necesară doar în condițiile în care TIPP ar concluziona că avantajul economic acordat de Consiliul Județean Cluj și Primăria Luna către Tetarom SA nu ar fi fost obținut în condiții normale de piață. Se poate aprecia că pe segmentul de piață pe care operează entitatea, limitat la Județul Cluj, aportul propus este puțin probabil să aibă un efect real mult decât marginal asupra condițiilor de investiții sau de stabilire transfrontaliere.

5.2. Concluzii privind prevederile Art. 107 (1) TFUE

În vederea evitării acordării unui ajutor de stat cu încălcarea reglementărilor europene în materie, practica europeană a stabilit cadrul realizării Testului investitorului privat prudent. Prin intermediul acestuia, statele au posibilitatea de a se asigura că intervenția lor în piață are caracter comercial.

Astfel, privitor la rezonabilitatea ipotezelor care stau la baza unei măsuri adoptate de stat, aceasta nu se încadrează în noțiunea de „ajutor de stat” dacă întreprinderea beneficiară ar putea obține același avantaj, în împrejurări care corespund condițiilor normale de piață.

În acest sens, jurisprudența confirmă faptul că măsurile luate de statele membre constituie un ajutor de stat numai în cazul în care beneficiarul obține un avantaj economic pe care nu l-ar fi obținut în mod normal.

Dacă o măsură adoptată de către stat îndeplinește toate cele patru criterii cumulative, atunci reprezintă ajutor de stat, înțeles în temeiul articolului 107 (1) din TFUE.

Existența unui ajutor de stat poate fi exclusă atunci când capitalul este pus direct sau indirect la dispoziția unei întreprinderi în circumstanțe care corespund condițiilor normale de piață.

Astfel, prin intermediul TIPP se analizează îndeplinirea criteriului de avantaj economic și criteriului de selectivitate.

Având în vedere că cele patru criterii trebuie îndeplinite în mod cumulativ, rezultatul favorabil al TIPP (măsură adoptată de către Consiliul Județean Cluj și Primăria Luna este asimilabilă acțiunilor unui investitor privat prudent) va elimina prezumția acordării unui ajutor de stat către Tetarom SA prin aportul la capitalul social.

În capitolul următor sunt detaliate particularitățile metodologice privind efectuarea TIPP în sensul Art. 107, alin. (1) din TFUE.

6. Premisele metodologice de aplicare a TIPP – Art. 107 (1) TFUE

6.1. Particularitățile metodologice privind efectuarea TIPP

Testul „operatorului economic privat în economia de piață” („OEP”), respectiv „particularizarea sub forma Testului investitorului privat prudent, reprezintă o metodă relevantă pentru a evalua dacă o serie de tranzacții economice efectuate de către organisme publice au loc în condiții normale de piață și, prin urmare, dacă acestea implică acordarea unui avantaj care nu ar fi fost posibil în condiții normale de piață pentru contrapartide.

În funcție de situația concretă, pentru excluderea existenței ajutorului de stat se aplică testului investitorului în economia de piață, respectiv se face o evaluare comparativă a comportamentului statului în relație cu beneficiarul măsurii, față de modul în care un investitor privat s-ar comporta în relație cu întreprinderea în discuție în aceeași ipostază cu cea a statului. Dacă cele două ipostaze sunt similare, ajutorul de stat nu este implicat.

Principiile și criteriile relevante pentru aplicarea TIPP

Scopul TIPP este de a evalua dacă statul a acordat un avantaj unei întreprinderi prin faptul că nu a acționat ca un operator economic privat în economia de piață în ceea ce privește o anumită tranzacție.

În această privință nu este relevant dacă intervenția constituie un mijloc rațional pentru organismele publice de a urmări considerentele de politică publică (de exemplu, ocuparea forței de muncă).

În mod similar, rentabilitatea sau lipsa rentabilității beneficiarului nu reprezintă, în sine, un indicator decisiv pentru a stabili dacă tranzacția economică în cauză este sau nu conformă cu condițiile de piață.

Elementul decisiv este dacă organismele publice au acționat sau nu la fel ca un operator în economia de piață aflând într-o situație similară. În caz negativ, întreprinderii beneficiare i-a fost acordat un avantaj economic pe care aceștia nu l-ar fi obținut în condiții normale de piață, ceea ce îi conferă un statut mai favorabil în raport cu concurenții săi.

În scopul TIPP, doar beneficiile și obligațiile statului în calitate de operator economic – cu excepția celor legate de calitatea sa de autoritate publică – vor fi luate în considerare.

Astfel, TIPP nu se aplică în mod normal dacă statul acționează în calitate de autoritate publică și nu ca operator economic.

De exemplu, în cazul în care o intervenție a statului este determinată de motive de politică publică (de exemplu, din motive de ordin social sau de dezvoltare regională), comportamentul statului, deși rațional din

perspectiva politicii publice, ar putea, în același timp, să includă considerații pe care un operator economic privat în economia de piață nu le-ar avea în vedere în mod normal.

În consecință, TIPP ar trebui aplicat făcând abstracție de toate considerațiile care se referă exclusiv la rolul unui stat membru în calitate de autoritate publică (de exemplu considerații de ordin social, regional sau de politică sectorială).

Examinarea conformității intervenției statului cu condițiile pieței trebuie să aibă loc pe o bază ex-ante, având în vedere informațiile disponibile la momentul în care a fost decisă intervenția respectivă.

De fapt, orice operator economic privat în economia de piață care este prudent ar efectua, în mod normal, propria sa evaluare ex-ante a strategiei și a perspectivelor financiare ale unui proiect de investiții, de exemplu, prin intermediul unui sistem de indicatori care să cuantifice eficiența economică a acestuia. Nu este suficient să se recurgă la evaluări economice ex-post care implică o constatare retrospectivă cu privire la faptul că investițiile realizate de statul membru în cauză au fost într-adevăr profitabile.

În cazul în care un stat membru consideră că a acționat în calitate de operator economic privat în economia de piață, dacă există dubii, acesta trebuie să furnizeze dovezi care arată că decizia de a efectua tranzacția a fost luată pe baza unor evaluări economice comparabile cu cele pe care, în circumstanțe similare, le-ar fi efectuat un operator economic privat în economia de piață rațională (având caracteristici similare cu cele ale organismului public în cauză) pentru a determina rentabilitatea sau avantajele economice ale tranzacției.

Stabilirea măsurii în care o tranzacție este sau nu în concordanță cu condițiile pieței trebuie să se facă printr-o evaluare globală a efectelor tranzacției asupra întreprinderii în cauză, fără a lua în considerare dacă mijloacele specifice utilizate pentru a efectua tranzacția sunt disponibile pentru operatorii economici privați în economia de piață.

Pentru a evalua dacă anumite tranzacții sunt în concordanță cu condițiile pieței, ar trebui să fie luate în considerare toate circumstanțele relevante ale cazului respectiv. De exemplu, pot exista circumstanțe excepționale în care achiziția de bunuri sau servicii de către o autoritate publică, chiar dacă are loc la prețurile pieței, nu poate fi considerată conformă cu condițiile de piață.

Stabilirea conformității cu condițiile de piață

La aplicarea TIPP este necesar să se facă distincția între situațiile în care conformitatea tranzacției cu condițiile de piață poate fi stabilită în mod direct pe baza unor date de piață specifice tranzacției și situațiile în care, având în vedere lipsa unor astfel de date, conformitatea tranzacției cu condițiile de piață trebuie să fie evaluată pe baza altor metode disponibile.

a) Conformitatea unei tranzacții cu condițiile pieței poate fi stabilită în mod direct prin informații de piață specifice tranzacției în următoarele situații:

- atunci când tranzacția este efectuată „pari passu” de entități publice și operatori privați, sau
- atunci când tranzacția se referă la vânzarea și cumpărarea de active, bunuri și servicii (sau alte tranzacții comparabile) prin intermediul unei proceduri de ofertare deschise, transparente, nediscriminatorii și necondiționate. În astfel de cazuri, dacă informațiile de piață specifice privind tranzacția arată că aceasta nu este în concordanță cu condițiile pieței, în mod normal, nu ar fi potrivit să se utilizeze alte metode de evaluare pentru a ajunge la o concluzie diferită.

În cazul măsurii adoptate de Consiliul Județean Cluj și Primăria Comunei Luna, tranzacția nu este efectuată „pari passu” sau prin intermediul unei proceduri de ofertare transparente, în consecință stabilirea conformității cu condițiile de piață nu poate fi stabilită în mod direct.

b) Stabilirea măsurii în care o tranzacție este în conformitate cu condițiile pieței pe baza analizei comparative sau a altor metode de evaluare:

În cazul în care o tranzacție nu a fost realizată prin intermediul unei proceduri de ofertare sau în cazul în care intervenția organismelor publice nu este „pari passu” cu cea a operatorilor privați, aceasta nu înseamnă în mod automat că tranzacția nu este conformă cu condițiile pieței. În aceste cazuri conformitatea cu condițiile pieței poate fi evaluată prin:

- analiza comparativă, sau
- alte metode de evaluare.

1. Analiza comparativă. Pentru a stabili dacă o tranzacție este în conformitate cu condițiile pieței, tranzacția respectivă poate fi evaluată din perspectiva termenilor în care operatorii privați comparabili au efectuat tranzacții comparabile, în situații comparabile (analiza comparativă).

Pentru a identifica o valoare de referință adecvată, este necesar să se acorde o atenție deosebită următorilor factori:

- tipul de operator în cauză (de exemplu, un holding, un fond speculativ sau un investitor pe termen lung care dorește să obțină profituri sigure pe termen lung);
- tipul tranzacției în cauză (de exemplu, participarea la capital sau tranzacție de împrumut);
- piața sau piețele în cauză (de exemplu, piețele financiare, piețele cu dezvoltare rapidă din domeniul tehnologiei, piețele de utilități sau infrastructură);
- calendarul tranzacțiilor (deosebit de relevant atunci când au avut loc evoluții economice semnificative).

Analiza comparativă poate să nu fie o metodă adecvată pentru a stabili prețurile de piață dacă valorile de referință disponibile nu au fost definite în ceea ce privește considerentele de piață sau prețurile existente sunt semnificativ denaturate datorită intervenției publice.

Adeseori analiza comparativă nu stabilește o valoare de referință exactă, ci stabilește mai degrabă o serie de valori posibile prin evaluarea unui set de tranzacții comparabile.

Pentru a analiza dacă intervenția statului este sau nu în conformitate cu condițiile pieței, de obicei este oportun să se aibă în vedere măsuri de tendință centrală, cum ar fi media sau mediana setului de tranzacții comparabile.

În cazul măsurii adoptate de Consiliul Județean Cluj și Primăria Comunei Luna, raportarea la tranzacții comparabile nu este posibilă, având în vedere că măsura adoptată reprezintă un aport la capitalul social.

2. Alte metode de evaluare. Măsura adoptată de stat în care o tranzacție este în conformitate cu condițiile pieței poate fi stabilită, de asemenea, pe baza unei metode de evaluare standard, general acceptată.

O astfel de metodă trebuie să se bazeze pe date disponibile obiective, verificabile și fiabile, care ar trebui să fie suficient de detaliate și ar trebui să reflecte situația economică la momentul în care a fost decisă tranzacția, ținând seama de nivelul de risc și de previziuni.

O metodă standard acceptată la scară largă pentru a determina randamentul (anual) al investițiilor este de a calcula rata internă de rentabilitate (RIR). Decizia de a investi se poate evalua, de asemenea, pe baza valorii sale actualizate nete (VAN), care produce rezultate echivalente cu cele ale RIR în majoritatea cazurilor. Rata internă de rentabilitate (RIR-ul) reprezintă rata de actualizare la care valoarea actualizată a fluxului net de numerar al unui proiect este egală cu valoarea actualizată a investiției de capital. Este rata la

146

care valoarea neta actualizata (VAN) este egala cu zero. RIR reflecta rentabilitatea investitiei originale, care trebuie luata in considerare de potentialii investitori.

Faptul ca organismul public in cauza a fost expus in prealabil, din punct de vedere economic, fata de o intreprindere ar trebui sa fie luat in considerare la examinarea masurii in care o tranzactie este in concordanta cu conditiile pietei, cu conditia ca un operator privat comparabil sa poata avea o astfel de expunere (de exemplu, in calitate de actionar al unei intreprinderi). In scopul efectuării TIPP, expunerea prealabila trebuie sa fie luata in considerare in cadrul unor scenarii unde majorarea capitalului este din surse proprii. De exemplu, in cazul unei interventii privind capitalurile proprii sau datoriile intr-o intreprindere publica aflata in dificultate, rentabilitatea preconizata a unei asemenea investitii ar trebui sa fie comparata cu randamentul preconizat in scenariul lichidarii intreprinderii. In cazul in care lichidarea prevede un nivel mai ridicat al castigurilor sau un nivel mai scazut al pierderilor, un operator economic privat in economia de piata care este prudent ar alege optiunea respectiva. In acest scop, costurile de lichidare care trebuie luate in considerare nu ar trebui sa includa costurile legate de responsabilitatile autoritatilor publice, ci doar costurile pe care un operator economic privat in economia de piata care este rational ar urma sa le suporte, tinand seama, de asemenea, de evolutia contextului social, economic si de mediu in care isi desfasoara activitatea.

In cazul Consiliului Judetean Cluj si Primaria Comunei Luna, metoda de evaluare adecvata este selectata avand la baza situatia pietei, disponibilitatea datelor si tipul de tranzactie. In calitate de actionari, Consiliul Judetean Cluj si Primaria Comunei Luna urmaresc sa genereze un profit prin aportul adus, caz in care calculul indicatorilor RIR, VNA si a altor indicatori de eficienta economica, se considera a fi cea mai adecvata metoda.

Aplicarea principiului investitorului a fost luata in considerare in numeroase ocazii de catre Comisia Europeana si de catre instantele europene. Pe baza precedentelor, pentru evaluarea acestui principiu, sunt relevante urmatoarele elemente:

- este necesara o evaluare a tuturor factorilor relevanti - aspectele de natura sociala nu sunt relevante in aceasta analiza;
- un investitor privat va cauta sa obtina o rentabilitate acceptabila a investitiei intr-o perioada rezonabila de timp;
- statul nu trebuie sa fie comparat cu un investitor care cauta pur si simplu castiguri pe termen scurt;
- un investitor privat va fi ghidat de viabilitatea pe termen lung a investitiei.

Comportamentul unui investitor privat intr-o economia de piata este ghidat de obtinerea unei profitabilitati pe termen lung.

In mod obișnuit, un investitor privat nu se multumeste cu situatia evitarii inregistrării de pierderi sau cu obtinerea unei rate limitate de profitabilitate a investitiei sale, ci incearca sa-si maximizeze recuperarea investitiei, in conformitate cu circumstantele si interesele sale, chiar si in cazul unei investitii intr-o companie in care este deja actionar. Se poate spune, pe scurt, ca investitorul privat alege investitia care i se pare cea mai profitabila.

Pornind de la considerentele enuntate anterior, in scopul efectuării TIPP este necesara evaluarea proiectului de investitii din prisma eficientei economice a acestuia prin metode de calcul agreate la nivel national.

Prin aceasta metoda de evaluare se verifica daca Consiliul Judetean Cluj si Primaria Comunei Luna, in decizia de implementare a proiectului de investitii in speta, se comporta similar celorlalti participanti privati din piata care inainte de a demara o afacere, analizeaza eficienta economica a acestora, comparand efortul cu efectele. Respectiv, daca comportamentul Consiliului Judetean Cluj si a Primariei Comunei Luna in raport cu adoptarea masurii de implementare a proiectului de investitii, urmareste eficienta economica, atunci se

respecta criteriile care guvernează comportamentul agenților economici (investitorilor privați) din piață. În schimb, dacă rezultatele obținute din calculul indicatorilor nu sunt favorabile din perspectiva eficienței economice, și investitorul de stat în pofida ineficienței economice a proiectului de investiții, estimată în baza unui sistem de indicatori specifici, adoptă decizia de implementare a acestuia, atunci investitorul de stat nu are un comportament comercial, caracteristic mediului investițional din economia de piață, și respectiv nu urmărește eficiența economică a efectelor în raport cu eforturile și riscurile asumate. În asemenea situații, poate fi pusă în discuție prezenta ajutorului de stat și acordarea acestuia dacă se întrunesc condițiile excepție stabilite prin lege.

În condiții normale de piață infuzia de capital poate fi realizată din surse proprii sau/si din credit.

Analiza urmărește evaluarea scenariului de bază în care viitorul obiectiv economic este realizat în ipoteza adoptării măsurii de aducere a aportului și evaluarea scenariului în care proiectul de investiții este implementat în ipoteza nerealizării aportului, din surse proprii și/sau credit. Cele două scenarii sunt comparate, analizate din prisma eficienței economice, respectiv a identificării sau nu a prezumției de ajutor de stat.

6.2. Scenariul de bază – evaluarea eficienței economice a proiectului de investiții "Parcul Industrial Tetarom V" în ipoteza adoptării măsurii de aducere a aportului

Premise teoretice în evaluarea proiectelor de investiții

Evaluarea proiectelor de investiții presupune, în principal, calculul și analiza eficienței economice, care corespunde unei relații cauzale între efortul depus într-o acțiune și efectul util înregistrat ca urmare a acestui efort.

În sfera economicului, noțiunea de eficiență are un caracter complex, deoarece impune luarea în considerare nu numai a aspectului economic, ci și a celui social, ecologic, politic, strategic etc. La nivelul proiectelor de investiții se evaluează eficiența economică.

Eficiența economică se evaluează în urma calculării unui sistem de indicatori, care surprind o serie de informații referitoare la eforturi (investiționale și operationale), efecte, perioada de realizare a investițiilor și perioada economică de funcționare a viitorului obiectiv economic. De aici rezultă trei principii ce trebuie avute în vedere la evaluarea eficienței economice: principiul unității cauzale, principiul unității spațiale și principiul unității temporale.

Principiul unității cauzale se referă la relația efort-efect, care presupune determinarea cantitativă și calitativă a eforturilor și efectelor. Dacă un efect are mai multe eforturi se ia în calcul efortul dominant. Dacă un efort are mai multe efecte se ține cel dominant. Efectele sau eforturile adiacente se iau în calcul la analiza economică și de aici derivă caracterul complex al eficienței economice.

Principiul unității spațiale presupune calculul indicatorilor, respectiv cuantificarea eforturilor și a efectelor într-un domeniu spațial reprezentativ, de exemplu la nivelul proiectului. Pentru o evaluare cât mai exactă a eficienței economice este bine să se ia în calcul și efectele de propagare (relația efort-efect în laț) și efectul de antrenare (de influență), dar acest lucru este dificil, și uneori mărește gradul de subiectivism al evaluatorului.

Principiul unității temporale presupune cuantificarea eforturilor și a efectelor pe întregul interval de manifestare a lor, investițiile pe durata de realizare, cheltuielile operationale și venitul pe durata economică de funcționare a viitorului obiectiv economic. Viata economică a proiectului (durata de funcționare) și perioada de execuție a proiectului formează cadrul temporal global pentru calculul indicatorilor de eficiență economică. Viata economică a proiectului este un concept abstract și folosește numai pentru evaluarea eficienței economice a proiectului.

Principiul unitatii temporale impune considerarea eforturilor si efectelor economice ca marimi de tip integral, evaluarea eforturilor si efectelor la un moment dat, in general momentul prezent, folosind tehnica actualizarii.

Particularitatile metodologiei de evaluare a proiectelor de investitii

Metodologia de evaluare a proiectelor de investitii respecta principiile economiei de piata, de unde rezulta anumite particularitati, descrise in cele ce urmeaza.

Toate calculele de eficienta economica au la baza tehnica actualizarii, prin care se asigura comparabilitatea efectelor si a eforturilor la un moment dat, de pe axa timpului.

Pentru fiecare proiect de investitii se elaboreaza doua analize: una economica, la nivelul economiei nationale, si una financiara, la nivelul agentului economic (investitorului privat). Cele doua analize difera, in principal, prin structura cheltuielilor. In analiza economica nu se includ la eforturi taxele, dobanzile interne, impozitele etc., deoarece acestea pentru economia nationala nu reprezinta cheltuieli, ci venituri.

Analiza financiara trebuie sa raspunda la o intrebare hotaratoare: este proiectul rentabil sau nu? Ca urmare obiectivele analizei financiare sunt:

- determinarea celei mai atragatoare variante dupa evaluarea tuturor variantelor potentiale privind configuratia proiectului si directia corespunzatoare de actiune;

- intocmirea unui plan de finantare realist pentru acoperirea cheltuielilor pe timpul etapei de executie a proiectului;

- ilustrarea resurselor financiare disponibile, care sa acopere necesitatile in timpul desfasurarii operatiunilor, sa asigure o disponibilitate regulata a bunurilor si serviciilor, si satisfacerea tuturor obligatiilor financiare;

- sa verifice daca vor rezulta niveluri corespunzatoare de profit si de recompensare a investitorilor pentru riscul asumat.

Analiza economica trebuie sa ofere raspunsuri la trei intrebari:

- Proiectul se afla intr-un sector prioritar al economiei?

- Contribuie proiectul la dezvoltarea sectorului respectiv?

- Proiectul ofera avantaje economice (inclusiv de ordin social, strategic) suficiente care sa justifice alocarea unor resurse ale economiei?

Exista doua ratiuni principale care explica necesitatea efectuarii unei analize cost-beneficiu economice separat de analiza cost-beneficiu financiara.

Anumite costuri si beneficii financiare nu reflecta intotdeauna resursele economice reale. In analiza economica intereseaza numai utilizarea resurselor economice reale: terra, manopera, instalatii, masini si echipament, si nu finantare ale economiei.

In economiile mixte de piata (spre deosebire de economia ideala de piata in care sistemul se regleaza automat la nivel optim), preturile pietei (efective, economice) ale bunurilor / serviciile si factorilor de productie se abat de la preturile financiare in urmatoarele sensuri:

- preturile financiare cuprind si platile de transfer: impozite directe si indirecte, subventii, dobanzi si rate la credite interne. In preturile financiare pot apare distorsuni cauzate de taxele vamale la export sau la import si de alte obstacole netarifare, ele cauzand distorsuni ale preturilor produselor comercializabile (importate sau exportabile, direct sau indirect) fata de pretul produselor necomercializabile (ex: cladiri, pamant, nisip, etc.);

- preturile financiare se abat de la preturile de echilibru (economice), din cauza existentei unor tendinte de monopolizare a pietei, ceea ce duce la o concurenta imperfecta, limitata;

- Guvernul intervine (in proportii diferite de la un stat la altul si de la o perioada la alta) in functionarea mecanismelor pietei, prin controlul sau plafonarea preturilor sau prin stabilirea unor plafone cantitative. Unele din aceste distorsuni sunt justificate, permanente sau temporare, altele pot fi eliminate direct sau indirect, prin modificarea masurilor guvernamentale de politica economica.

Pentru a fi acceptat din punct de vedere economic, proiectul investitional trebuie sa contribuie, pe ansamblu, la cresterea venitului national actualizat, contributie masurata cel mai frecvent pe baza indicatorului Rata interna de rentabilitate economica (RIRE). Conditia acceptarii proiectului investitional este ca RIRE sa fie mai mare fata de costul de substitutie al capitalului din statul respectiv.

In analiza economica cost-beneficiu, costurile de substitutie (costuri alternative, costuri de renunțare) se numesc preturi umbra (preturi de referinta, preturi economice de calcul sau preturi de eficienta economica).

Pentru fiecare proiect investitional se intocmeste un „studiu de senzitivitate”, prin care se testeaza sensibilitatea proiectului la o serie de modificari ce pot aparea in derularea proceselor investitionale si operationale, cum ar fi: cresterea pretului la materiile prime, reducerea productiei, scaderea pretului de vanzare la bunurile sau serviciile oferite etc.

In proiect de investitie poate fi afectat de doua tipuri de riscuri:

- Riscurile fizice care afecteaza exactitatea previziunii vanzarilor, exigentele privind tehnologia, necesarul de resurse materiale si de alta natura.

Rezerva pentru riscuri fizice poate varia, in functie de exactitatea cu care s-a estimat baza de capital. De exemplu, pentru produsele / serviciile la care contractul s-a semnat deja, probabilitatea de erori si omisiuni fiind mica, un procent de 5% pentru aceasta rezerva este destul de mare, pentru lucrarile de constructii, chiar si un procent de 15% este mic.

Cand rezerva pentru riscuri fizice depaseste 15-20% din baza de capital trebuie facute investigatii ale localizarii (amplasamentului), pentru a reduce probabilitatea acestor riscuri.

- Inflatia are un impact mai puternic asupra viabilitatii financiare a proiectului investitional, deoarece ea influenteaza volumul activelor fixe, capitalului circulant, costurile de productie si incasarile din vanzari.

Influenta inflatiei asupra costurilor de investitie este puternica, in special in cazul proiectelor cu perioada lunga de desfasurare. Pentru ajustarea planului financiar in functie de inflatie, cheltuielile anuale sau semestriale estimate din costul total al investitiei (inclusiv rezerva pentru riscurile fizice) trebuie ajustate cu un factor estimat de inflatie. Rationamentul se aplica si pentru costurile de productie.

Preturile anumitor capitole de investitie (lucrari de constructie, echipamente), unde sunt necesare importuri, sunt greu de previzionat si estimarile trebuie facute distinct pe fiecare tara de origine. Preturile echipamentelor si materialelor de constructie indigene sunt mai usor de estimat, dar trebuie avut in vedere continutul acestora in materii prime din import, ce poate afecta rata cresterilor de preturi. In orice caz, cheltuielile cu echipamentele si lucrarile de constructii trebuie ajustate cu factorul de inflatie separat si, unde este posibil, trebuie efectuata o corectie pentru inflatia materialelor importate. De asemenea, trebuie avute in vedere cresterile de productivitate a muncii. Pentru cresterile previzibile ale costurilor proiectului investitional, datorate modificarii preturilor unitare ale diferitelor componente ce pot interveni dupa estimarea bazei de capital, se prevede o rezerva de crestere a preturilor. Aceasta rezerva se calculeaza aplicand rata estimata a inflatiei la baza de capital estimata.

Pentru fiecare proiect de investitie se stabileste pragul de rentabilitate, care exprima nivelul minim de folosire a capacitatilor de productie, nivel sub care nu poate cobori productia, deoarece intreprinderea ar lucra cu pierderi. In acest caz trebuie sa se defineasca clar programul de productie bunuri / servicii care sa stabileasca la randul sau nivelul productiei ce trebuie realizat pe perioade specificate. Pentru a proiecta un astfel de program, trebuie considerata in detaliu fiecare etapa atat din punctul de vedere al activitatii, cat si ca timp.

In general, nivelul maxim de productie nu se poate atinge decat incepand cu al treilea sau al patrulea an de functionare al unui proiect, in functie de tipul proiectului de investitie. In primii ani, un nivel de 30-40% din capacitatea de productie este corespunzator (intervin factori care pot crea dificultati comerciale, tehnologice).

Factorii de influenta ai pragului de rentabilitate sunt: experienta personalului privind noile tehnologii, experienta privind cumararea unor noi facilitati, marimea si complexitatea proiectului de

investiții, calitatea echipamentului și a instalării lui, disponibilitatea asistenței tehnice la demarare, disponibilitatea organizată în timp a intrărilor de resurse din afara societății.

Cunoașterea pragului de rentabilitate permite luarea unor măsuri preventive din timp care să preîntâmpine eventualele falimenturi ale societății.

Studiile de fezabilitate, în cheltuielile de producție, nu cuprind amortizările, deoarece contravaloarea mijloacelor fixe a fost luată în calcul prin intermediul investiției efectuate de agentul economic. În consecință, includerea amortizărilor în costurile de producție ar însemna efectuarea unei duble înregistrări la capitalul cheltuielii și denaturarea, în acest caz, a nivelului eficienței economice a proiectului de investiții.

Cadrul analitic al analizei financiare și economice este reprezentat de un set de tabele financiare care se întocmesc pornind de la trei situații de bază: bilanțul (balance sheet), situația veniturilor și cheltuielilor (income statement), fluxul de venituri nete (cash flow).

Datele estimate cuprinse în aceste situații și tabelele financiare se previzionează ulterior pentru întreaga viață economică a proiectului investițional.

Indicatori de evaluare a eficienței economice a proiectelor de investiții

Investițiile de capital au un rol deosebit de important în asigurarea dezvoltării și restructurării economiei naționale. Indiferent de natura investiției (de stat, de grup sau particulară) fiecare agent economic investitor, în general, urmărește cu prioritate:

- accentuarea procesului de modernizare a bazei tehnice;
- reducerea costurilor și îndesăcchi a cheltuielilor materiale, cu condiția ca reducerea costurilor să se facă în condițiile ridicării nivelului calitativ al produselor / serviciilor oferite, și creșterii gradului de complexitate și diversificare a acestora;
- promovarea largă a progresului, prin aplicarea noilor rezultate tehnologice;
- gospodărirea judicioasă a materialelor de care dispune fiecare beneficiar de investiții, ridicarea gradului de valorificare a resurselor materiale etc.;
- creșterea calitativă a activității comerciale și a cooperării economice internaționale.

Investițiile reprezintă o cheltuială cerută pentru un viitor ce conține elemente de incertitudine. De aceea, nici unui investitor nu-i poate fi indiferent modul cum sunt cheltuite aceste resurse, cu atât mai mult cu cât ele constituie economii la fondul de consum, o obținere a investiției de la consum, în orice activitate investitorului el va urmări obținerea unei eficiențe economice maxime.

Eficiența activității economice are un caracter general, însumând eficiențe parțiale din unitățile economice, subramuri și ramuri ale economiei naționale. Fiecare dintre acestea din urmă, la rândul ei, poate să apară ca eficiența generală în raport cu eficiența unităților componente. Nivelul eficienței economice depinde de volumul și calitatea atât a resurselor, cât și a rezultatelor.

Orice proiect de investiții presupune mai multe modalități de realizare. La rândul ei, fiecare modalitate are la bază mai multe variante de proiect, caracterizându-se printr-o multitudine de informații referitoare la eforturi, efecte, raportul acestora, durata de realizare a obiectivului, durata de producere a efectelor etc. În scopul alegerii variantei optime se folosește un sistem de indicatori de eficiență economică care surprind aceste informații sub aspect cantitativ, și pe cât posibil, calitativ.

Indicatorii de eficiență economică se pot împărți după mai multe criterii. Unul dintre criteriile se referă la modul și măsura în care indicatorii de eficiență economică cuantifică factorul timp. În acest sens ei pot fi statici și dinamici. Un rol important îl au cei dinamici care aduc toate valorile dispersate în timp la un singur moment, care, de regulă, este cel actual. Acest procedeu poartă numele de tehnică actualizării.

De exemplu, o sumă de a lei care este investită productiv într-un anumit domeniu, la începutul unui an, după trecerea primului an, ca urmare a folosirii ei în procesul de producție, va aduce un profit a . În anul următor fondul utilizat va fi $1+a$. În rezultatul este $(1+a)^2$ și așa mai departe astfel încât după n ani suma de un leu devine $(1+a)^n$, adică la începutul anului 1, 1 leu, la sfârșitul anului 1 devine $1+1 \cdot a = (1+a)$ lei, la sfârșitul anului 2 devine $(1+a) + a(1+a) = (1+a)^2$ lei, la sfârșitul anului 3 devine $(1+a) + a(1+a)^2 = (1+a)^3$ lei și așa mai departe astfel că după n ani devine $(1+a)^n$ lei.

În consecința, o investiție de un leu făcută astăzi echivalența peste h ani nu cu un leu, ci cu $(1+a)^h$ lei, în cazul în care se ia în considerare influența factorului timp. Expresia $(1+a)^h$ se numește factor de fructificare, notat cu z' . Factorul de fructificare z' se folosește la aducerea în prezent a unor sume investite în trecut sau la aducerea din prezent a sumelor investite, spre viitor, mărinde aceste sume, deoarece întotdeauna $z' > 1$. Se poate efectua calculul și invers, adică, dacă un leu investit în prezent devine peste h ani $(1+a)^h$ lei, atunci care va fi valoarea actuală (prezentă) a unui leu ce se va obține în anul h . Aceasta va fi $1/(1+a)^h$, unde $1/(1+a)^h$ este factorul de actualizare z folosit la aducerea în prezent din viitor a sumei de un leu. Dacă y este suma totală acumulată peste h ani a x lei investiți în prezent, atunci $y = x(1+a)^h$, de unde $x = y/(1+a)^h$, în care x reprezintă valoarea actuală a y lei obținuți în anul h . Factorul de actualizare $z = 1/(1+a)^h$ se folosește la aducerea în prezent a unor sume ce se vor realiza în viitor micșorand aceste sume, deoarece întotdeauna $z < 1$.

În ceea ce privește simbolul a , acesta reprezintă eficiența anuală a sumei unitare cheltuite, el corespunde eficienței normale sau medii obținute la obiective similare, din ramura sau subramura unde se cheltuiește suma respectivă, în literatura de specialitate fiind denumit coeficient de actualizare. Semnificația economică a coeficientului a este următoarea: el reprezintă profitul ce poate fi obținut într-un an ca urmare a sumei de un leu investită productiv la începutul aceluși an. Mărimea acestui coeficient nu trebuie pusă pe seama modificării preturilor care poate surveni în perioada îndelungată pentru care el se aplică. Mărimea lui decurge din proprietatea fundamentală a oricărui proces economic ca în urma desfășurării unei activități productive, rezultatul să compenseze integral resursele consumate și pe deasupra să se obțină un profit pentru societate și pentru agentul economic (investitorul) care a desfășurat activitatea respectivă. Specialiștii estimează că în condiții normale de piață, mărimea acestui coeficient este de 0,10 sau 10% - 0,15 sau 15% (cu diferențe pe ramuri și subramuri). În cazul în care se apreciază că în perioadele următoare va interveni o inflație puternică pe piața internă sau internațională, o sporire considerabilă a dobânzilor la capital sau când investițiile ce se efectuează în condiții de risc accentuat, mărimea coeficientului a trebuie corectată în mod corespunzător. În consecință, la stabilirea mării coeficientului a trebuie să se ia în considerare coeficientul modificării prețurilor (rata inflației), rata dobânzii, rata de risc investițional, specifice țării în care se implementează proiectul de investiții. În proiectul de investiții evaluat rata de actualizare a fost considerată de 10% (0,10), estimată în baza următoarelor informații: 3% rata inflației (prognoza final an 2019) preluată de pe site BNR; 3,56% rata de referință a dobânzii (01.01.2019) stabilită de Comisia Europeană pentru România, preluată de pe site RegAS; 3,06% rata de risc investițional în domeniul construcțiilor (01.01.2019) pentru România preluată de pe site Damodaran online.

Pentru o mai bună înțelegere a indicatorilor semnificativi pentru aprecierea nivelului de eficiență economică a proiectului investițional evaluat, aceștia sunt prezentați în cele ce urmează.

a) **Investiția totală**, exprimă efortul total făcut pentru cumpărarea terenului, executarea lucrărilor de construcții, achiziționarea echipamentelor și montarea acestora etc. Este un efort făcut acum cu scopul de a obține profit în viitor. Cheltuielile investiționale reprezintă cheltuieli certe pentru un viitor ce conține elemente de incertitudine, date de modificările ce pot apărea în viitor și care nu au putut fi prevăzute în momentul fundamentării proiectului, cum ar fi: modificarea prețurilor la materiile prime, la produsele finite, modificarea taxelor, impozitelor etc.

Pentru proiectul de investiții evaluat investiția totală estimată este de 62.861.634 lei, esalonată pe trei ani (autorizația de construire este valabilă maxim doi ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia încă cu un an); în anul întâi se vor cheltui 4.361.634 lei (valoarea terenului), iar în anul doi și trei, câte 29.250.000 lei pe fiecare an (executarea lucrărilor de construcții).

Investiția poate fi prezentată și sub forma actualizată, prin cuantificarea factorului timp (luarea în calcul a ratei inflației, costul capitalului, ratei de risc a proiectului etc.). Calculele de actualizare se pot face la orice moment de pe axa timpului (momentul luării deciziei, al începerii lucrărilor de investiții, al începerii funcționării viitorului obiectiv economic etc.).

Metodologiile investiționale, inclusiv cea specifică studiilor de fezabilitate, recomandă folosirea calculului de actualizare la momentul începerii realizării investiției, moment la care se vor aplica toate

calculule pentru acest proiect (exceptie facand situatiile particulare cum ar fi calculul sumelor de restituire a creditelor, investitiile se fac din surse proprii si/sau credit).

Relatia de calcul este:

$$Iact = \sum_{h=1}^d I_h \cdot 1/(1+a)^h, \text{ in care:}$$

Iact – reprezinta investitia actualizata la momentul inceperii realizarii investitiei;

I_h – investitia anuala;

h – anul in care se cheltuieste suma investita;

d – durata de realizare a investitiei;

a – coeficientul de actualizare.

Pentru proiectul de investitii evaluat:

$$Iact = 50.114.633 \text{ lei}$$

Indicatorii de volum sunt exprimati in lei.

Se constata ca investitia actualizata la momentul inceperii realizarii obiectivului este de 50.114.633 lei, fata de 62.861.634 lei cat este neactualizata. Aceasta situatie este o situatie normala, deoarece o suma de bani este cu atat mai importanta (are o valoare economica mai mare) cu cat dispui de ea mai repede, deoarece o poti folosi eficient si suma respectiva se fructifica, se multiplica, aduce un profit.

Investitia actualizata, ca si cea statica, are aceasi marime atat pentru analiza economica (facuta prin prisma economiei nationale), cat si pentru analiza financiara (efectuata la nivel microeconomic, prin prisma omului de afaceri / investitorului).

b) Cheltuielile de productie, indicator de volum ce cuantifica efortul facut pentru realizarea si livrarea productiei de bunuri / servicii, respectiv cheltuieli cu materii prime directe, cu salarii directe, cheltuieli generale de intreprindere etc. Aceste cheltuieli sunt esalonate pe cei 50 de ani, cat se considera ca va functiona viitorul obiectiv economic (conform Normativului P135 - 1999, durata de viata a unor constructii industriale si administrative cu structura metalica este de 40-60 ani in conditii normale de utilizare, durata de viata a constructiilor de infrastructura s-a considerat asimilata duratei de viata a constructiilor industriale si administrative), dar si in ultimul an de realizare a investitiei, cand se vor da partial in functiune capacitati de productie si care vor necesita cheltuieli de functionare si exploatare.

Evaluarea proiectelor investitionale necesita doua analize: una economica si una financiara. Pentru analiza economica, costurile de productie sunt date de cheltuielile directe si indirecte, dar fara taxe, dobanzi, impozite, penalizari etc.

Pentru analiza financiara se evidentiaza in mod separat cheltuielile cu taxe, impozite, dobanzi etc., deoarece ele afecteaza nivelul rezultatelor financiare ale intreprinderii si se adauga la celelalte cheltuieli cu materiile prime, salariile etc. In mod concret, in acest caz apar cheltuieli facute pentru plata impozitelor.

Pierderile din primii ani sunt recuperate, esential, in urmatoarii ani cand se realizeaza profit.

Relatia de calcul este:

$$Cact = \sum_{h=1}^{d+D} Ch \cdot 1/(1+a)^h, \text{ in care:}$$

Cact – reprezinta cheltuielile de productie actualizate,

Ch – cheltuieli anuale statice;

h – anul in care se fac cheltuielile;

d – durata de realizare a investitiei;

D – durata de functionare a viitorului obiectiv economic;

a – coeficientul de actualizare.

Pentru proiectul de investitii evaluat:

$$\text{Pentru analiza economica } Cact = 39.820.877 \text{ lei}$$

$$\text{Pentru analiza financiara } Cact = 41.651.592 \text{ lei}$$

Indicatorii de volum sunt exprimatii in lei.

c) **Veniturile societatii comerciale**, acestea sunt formate din toate intrarile prevazute a se produce, respectiv: venituri din vanzari / inchirieri bunuri sau servicii etc.

In cazul analizei financiare la categoria venituri se includ si creditele primite, daca este cazul, deoarece ele reprezinta o sursa de finantare pentru investitor, care au reintregit veniturile investitorului. In cazul de fata, investitia este din surse proprii, fara credite. Veniturile sunt prognozate pe intreaga perioada de functionare a obiectivului economic, inclusiv in ultimul an de realizare a investitiei, cand se vor da partial in functione capacitati de productie.

Relatia de calcul este:

$$V_{act} = \sum_{h=1}^{d+D} V_h \cdot 1/(1+a)^h, \text{ in care:}$$

V_{act} - reprezinta venitul actualizat la momentul inceperii realizarii investitiei;

V_h - venitul anual, structurat pe analiza economica si analiza financiara;

h - anul in care se obtine venitul;

d - durata de realizare a investitiei;

D - durata de functionare a viitorului obiectiv economic;

a - coeficientul de actualizare.

Pentru proiectul de investitii evaluat:

$$V_{act} = 51.638.214 \text{ lei}$$

Indicatorii de volum sunt exprimatii in lei.

Cei trei indicatori prezentati anterior sunt indicatori de volum, care creeaza o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice a proiectului.

d) **Fluxul de numerar (cash-flow)**, indicator ce exprima "situatia la zi" a castigului sau a pierderii pentru fiecare an, din perioada de executie si de functionare a viitorului obiectiv economic. Si acest indicator, ca de altfel toti indicatorii utilizati, pot fi calculati la nivelul agentului economic (investitorului) si la nivelul economiei nationale, cu precizarea ca la nivelul investitorului impozitele si taxele constituie cheltuieli si se iau in calcul ca atare, se includ in costurile de productie.

Relatia de calcul este:

$$F_h = [V_h - (I_h - Ch)] \cdot 1/(1+a)^h, \text{ unde } h = 1, 2, \dots, d+D$$

in care:

F_h - fluxul de numerar al anului h ;

V_h - venitul anual, structurat pe analiza economica si analiza financiara;

I_h - investitia anuala;

Ch - cheltuieli anuale statice;

d - durata de realizare a investitiei;

D - durata de functionare a viitorului obiectiv economic;

a - coeficientul de actualizare.

Evolutia fluxului de numerar actualizat se prezinta in tabelele din Anexe, atat pentru analiza economica, cat si pentru analiza financiara.

Pentru analiza economica $F_{act} = 89.568.377 \text{ lei}$

Pentru analiza financiara $F_{act} = 68.258.311 \text{ lei}$

Acest indicator este in prima perioada de calcul mai mic sau chiar negativ, ca urmare a efortului investitional si a cheltuielilor suplimentare formate in perioada pana la atingerea parametrilor proiectati. Urmeaza o perioada de realizare a unui flux maxim, caracterizat de maturitatea proiectului si apoi o tendinta a fluxului ca urmare a uzurii fizice si morale.

e) **Durata de recuperare a investitiei (Termenul de recuperare a investitiei)** exprima perioada de timp in care se recupereaza investitia din venitul net obtinut in urma realizarii investitiei.

Pentru calculul indicatorului in cazul in care fluxul de numerar nu este egal in timp se porneste de la egalitatea ce trebuie sa existe intre investitia actualizata si fluxul de numerar actualizat, iustitat pe durata de recuperare a investitiei.

Relatia de calcul este:

$$\sum_{h=1}^{d+T} [Vh - (Ih + Ch)] \cdot 1/(1+a)^h = 0$$

Relatia cuantifica perioada de timp dupa care veniturile au compensat eforturile totale cu investitia si cu productia, dupa care fluxul de numerar este zero.

Simbolurile au semnificatia prezentata anterior, semnificatii care se vor mentine si in continuare, pentru ceilalti indicatori prezentati in calcul.

Pe baza datelor din tabelele din Anexe, pentru analiza economica se constata ca in primii trei ani cheltuielile sunt de -50.110.238 lei.

Din aceste cheltuieli in primii opt ani de functionare se recupereaza 47.891.609 lei si mai roman de recuperat 2.218.629 lei in anul 9.

In acest caz termenul de recuperare este: $T_F = 8 \text{ ani} + (2.218.629 \text{ lei} / 5.449.254 \text{ lei} = 8,41 \text{ ani})$.

Asemulator se calculeaza termenul de recuperare a investitiei si pentru analiza financiara: $T_F = 10,10 \text{ ani}$.

Se constata o perioada de recuperare rezonabila, avand in vedere ca durata de functionare a obiectivului este de 50 ani, perioada pe care se va obtine un venit net final este de 41,59 ani in cazul analizei economice si 39,90 ani in cazul analizei financiare.

In cazul proiectului de investitii evaluat, acesta este mai bun prin prisma economiei de piata.

In general, indicatorii analizei financiare sunt mai putini favorabili, deoarece acestia sunt grevati de o serie de cheltuieli (taxe, impozite etc.) ce nu se regasesc in cazul analizei economice, deoarece pentru economia nationala acestea nu sunt cheltuieli, ci venituri.

f) **Venitul net actualizat (VNA)**, indicator ce permite a se face o comparatie intre venitul total al incasarilor obtinute pe intreaga perioada de functionare si costurile totale investitionale si operationale.

Expresia analitica a indicatorului este:

$$VNA = \sum_{h=1}^{d+D} Vh \cdot (1+s)^h - \sum_{h=1}^{d+D} (Ih + Ch) \cdot (1+a)^h = \sum_{h=1}^{d+D} (Vh - Ih + Ch) \cdot (1+a)^h$$

unde simbolurile au semnificatia evidentiata in cazul indicatorilor prezentati anterior.

In functie de acest indicator sub raportul eficientei pot fi acceptate numai variantele la care venitul actualizat este mai mare ca zero. Acest indicator este deosebit de semnificativ pentru aprecierea eficientei victoriei obiectiv economic, deoarece in conditiile unei economii de piata interesul este de a se obtine un profit cat mai mare, ori acest indicator exprima venitul net obtinut de intreprindere pe intreaga perioada de functionare a obiectivului si in conditiile cuantificarii influentei factorului de timp. Cu toate aceste avantaje, el fiind un indicator de volum care cuantifica numai efecte nete, nu poate fi considerat indicator de eficienta economica, deoarece nu asigura si comparabilitatea cu eforturile facute pentru obtinerea acestui efect net.

Pentru proiectul investitional evaluat venitul net actualizat este de 89.563.377 lei in cazul analizei economice si 66.258.311 lei in cazul analizei financiare. Calculul pentru venitul net actualizat se prezinta in tabelele din Anexe.

Se constata ca in cazul analizei economice se obtine un venit mai mare, decat in cazul analizei financiare la nivelul intreprinzatorului.

g) **Raportul dintre venituri si costuri**, indicator cunoscut si sub denumirea *benefice cost*, permite o comparatie intre suma incasarilor realizate pe intreaga durata de functionare a obiectivului, cat si ca

activitățile productive. Pentru a permite comparabilitatea acestor indicatori, care se obțin în perioade diferite de timp, la un moment dat, se folosește tehnica actualizării.

Relația de calcul este:

$$R = \frac{\sum_{h=1}^{e-1} Vh^* 1/(1+a)^h}{\sum_{h=1}^{d+1} (Ih+Ch)^* 1/(1+a)^h},$$

unde simbolurile au semnificația evidențiată în cazul indicatorilor prezentați anterior.

Sub raportul eficienței economice proiectul de investiții poate fi acceptat numai în cazul în care $R > 1$. Această relație exprimă legea fundamentală a activității economice care presupune, ca în orice asemenea activitate trebuie să se recupereze integral cheltuielile efectuate și să se realizeze un anumit profit pentru investitor și societate. În situația în care $R = 1$, rezultă că viitorul obiectiv economic își va acoperi toate cheltuielile, dar nu va obține nici un profit, ceea ce reflectă o activitate nesatisfăcătoare din punct de vedere a eficienței economice. Este evident că dacă raportul este subunitar activitatea este ineficientă economic, respectiv se deduce că dacă $R \leq 1$, proiectul investițional nu este eficient economic, și implicit se apreciază că decizia de a implementa proiectul de investiții în condiții nefavorabile din prisma eficienței economice caracteristice oricărui investitor prudent, se încadrează la ajutor de stat, care se acordă dacă se intrusec, se respecta cerințele stabilite prin lege.

Acest indicator depinde și de mărimea coeficientului de actualizare a luat în calcul. Cu cât acest coeficient este mai mic cu atât raportul dintre venituri actualizate și costuri actualizate, în aceleași condiții considerate, este mai mare.

Raportul venituri pe costuri este pentru analiza economică 1,140 lei și pentru analiza financiară 1,103 lei venit la un leu efort total cu investiția și activitățile productive. Se constată o eficiență mai bună a proiectului investițional la nivelul economiei naționale, decât la nivelul microeconomic. Aceasta situație se regăsește în majoritatea cazurilor, deoarece investitorul are în plus o serie de cheltuieli care nu se regăsește la nivel macroeconomic, unde acestea sunt venituri.

b) Randamentul economic al investiției, indicator ce exprimă venitul net actualizat ce revine la 1 leu investiție actualizată. Relația de calcul este:

$$R = \frac{\sum_{h=1}^{e-1} (Vh - (Ih + Ch)) * 1/(1+a)^h}{\sum_{h=1}^d Ih * 1/(1+a)^h},$$

unde notațiile au semnificațiile prezentate anterior.

Se urmărește maximizarea acestui indicator, deoarece el cuantifică efectul net (venitul net) ce revine la o unitate efort (investiție).

Pentru analiza economică: $R_e = 1,787$ lei venit la un leu investit.

Pentru analiza financiară: $R_f = 1,362$ lei venit la un leu investit.

Prin prisma venitul net la un leu investit se poate aprecia că proiectul investițional este eficient economic, având un plus de eficiență la nivel macroeconomic.

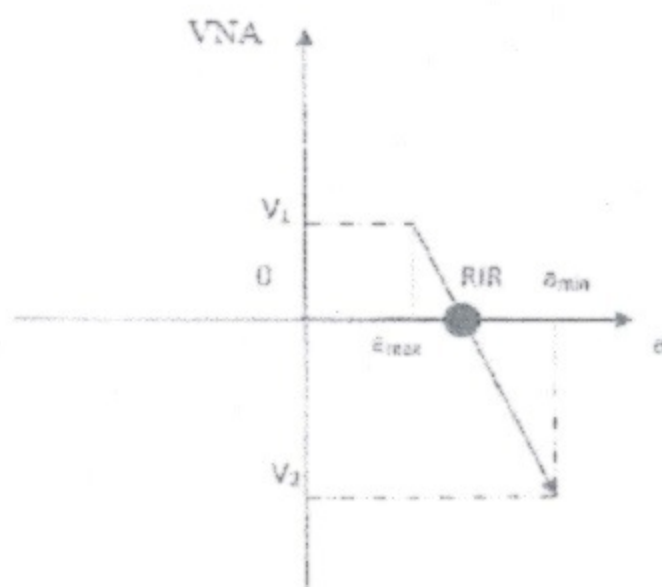
i) Rata internă de rentabilitate (RIR) a unui proiect de investiții exprimă rata de discountare care egalizează valorile actualizate ale activităților productive cu costurile (investiționale și cu activitățile productive) pe întreaga durată de funcționare a obiectivului.

Rata internă de rentabilitate este acea rată de discountare la care valoarea veniturii net actualizate este zero, respectiv producția actualizată este egală cu costurile actualizate. Acest indicator nu trebuie confundat cu rata de rentabilitate financiară care se calculează ca raport între profitul anual și costurile anuale de producție.

Stabilirea ratei interne de rentabilitate se poate face prin prezentare grafică sau calcul analitic. În ambele cazuri se impune stabilirea unui venit net actualizat pozitiv (V_1), care corespunde unei rate minime (a_{min}), și a unui venit net actualizat negativ (V_2), care corespunde unei rate maxime (a_{max}). Valorile nivelului net la cele două rate de actualizare se plasează într-un sistem de axe rectangulare care exprimă pe abscise diferite rate de rentabilitate, iar pe ordonată evoluția veniturii net actualizate. Se trasează prin punctele dreapta

15h

punctele ce corespund nivelului venitului net actualizat la (a_{min}) și (a_{max}) . La intersecția acestei drepte cu abscisa se afla punctul care exprimă rata internă de rentabilitate a obiectivului.



Expresia analitică a indicatorului este:

$$RIR = a_{max} + (a_{min} - a_{max}) * VNA_1 / (VNA_1 + |VNA_2|)$$

Calculul ratei interne de rentabilitate calculată pentru analiza economică se numește rata internă de rentabilitate economică (RIRE) și pentru analiza financiară este rata internă de rentabilitate financiară (RIRF).

Pentru proiectul de investiții evaluat cele două rate interne de rentabilitate sunt:

- pentru analiza economică: RIRE = 0,203 (20,30%)
- pentru analiza financiară: RIRF = 0,184 (18,40%)

Se constată că obiectivul analizat este mai eficient la nivel macroeconomic, decât la nivel microeconomic. Această situație este cauzată de faptul că agentul economic suportă în plus o serie de cheltuieli care nu se regăsesc la nivel macroeconomic, unde acestea sunt venituri.

Acest indicator are o importanță deosebită în selectarea variantelor de investiții și în urmărirea ulterioară a factorilor de influență, el arată puterea economică a viitorului obiectiv, gradul de suportabilitate al acestuia, nivelul maxim până la care se pot modifica influențele negative (costul capitalului, rata inflației, creșterea puterii economice a concurenței etc.) fără ca unitatea economică să intre pe pierderi.

Presupunând, în proiectul analizat, ca singurul factor de influență este rata inflației (poate fi rata debarazii, sau alți factori perturbatori) rezultă că viitorul obiectiv va suporta o creștere a ratei inflației, la nivel microeconomic de 18,40%, când venitul net actualizat este zero. Peste acest nivel întreprinderea va lucra cu pierderi (venitul net actualizat este negativ).

j) Cheltuieli specifice recalulate, acest indicator are avantajul că însumează eforturile totale, cu investiția și cu activitățile productive, și le compară cu efectele economice însumate pe întreaga perioadă de funcționare a obiectivului. În acest caz, indicatorul este calculat în funcție de venitul anual (poate fi calculat și în funcție de capacitatea de producție), cuantificând efortul total actualizat ce revine la un leu venit.

Relația de calcul este:

$$K = \left[\sum_{t=1}^{j-1} (I_t + Ch_t) * (1+i)^{-t} \right] / \left[\sum_{t=1}^{j-1} V_t * (1+i)^{-t} \right]$$

unde notațiile au semnificații prezentate anterior.

- pentru analiza economica: $K_E = 0,877$ lei efort total cu investitia si cu activitatile productive la un leu venit.

- pentru analiza financiara: $K_F = 0,906$ lei efort total cu investitia si cu activitatile productive la un leu venit.

Se constata ca indicatorul este mai favorabil la nivelul economiei nationale. Si in functie de acest indicator proiectul poate fi apreciat ca eficient economic.

In conditiile economiei de piata, proiectelor de investitii trebuie sa li se efectueze o analiza de senzitivitate. Acest tip de analiza isi propune sa stabileasca cat de sensibil va fi viitorul obiectiv de investitii la unele modificari, in deosebi negative, ce spar cu siguranta in cursul functionarii sale viitoare. Pentru elementele care in mod cert isi vor schimba nivelele de influenta pe parcursul mai multor zeci de decenii care reprezinta durata de viata a obiectivului sunt de mentionat: schimbarea pietelor de aprovizionare, modificarea preturilor la materiile prime, cresterea uneori in salturi a salariilor, uzura fizica si/sau morala etc. Important este deci sa se evidentieze in ce masura viitorul obiectiv functioneaza in mod stabil chiar prin aparitia unor modificari de conditii initiale. Analiza de senzitivitate implica deci probleme referitoare la riscul si incertitudinea economica, specifica problemelor investitionale.

Ca urmare a considerentelor prezentate anterior a fost efectuata o analiza de senzitivitate a afacerii, pornind de la urmatoarea scenarii: cresterea cheltuielilor de productie cu 3% in anul zece de functionare a viitorului obiectiv economic si scaderea vanzarilor cu 3% in anul zece de functionare.

Analiza de senzitivitate arata o variatie a valorii indicatorilor ca urmare a cresterii cheltuielilor si a scaderii vanzarilor. Insa chiar daca presupunem ca cheltuielile de exploatare vor creste, iar vanzarile vor scadea, valoarea indicatorilor arata ca afacerea va ramane profitabila. Rezultatele se prezinta in tabelele din Anexa.

6.3. Scenariul in care proiectul de investitii "Parcul Industrial Tetarom V" este implementat in ipoteza nerealizarii aportului

Analiza urmareste evaluarea scenariului in care proiectul de investitii este implementat in ipoteza nerealizarii aportului, din surse proprii.

Investitiile din surse proprii sunt in cuantum de 1.350.000 lei, conform Bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2019 al Tetarom SA. Bugetul de realizare a investitiei este estimat la 62.861.634 lei, diferenta este din credit, acordat in conditiile actuale de piata. Calculul dobanzii se prezinta in Anexa 4. Pentru creditul primit s-a folosit formula dobanzii simple care presupune stabilirea in prealabil a numarului de rate, data scadentei, soldul creditului, capitalul, a dobanzilor, sumei de restituit, creditului si dobanzii la data scadentei.

Rezultatele calculului indicatorilor de eficienta arata o variatie a acestora la nivel microeconomic in raport cu nivelul indicatorilor de eficienta aferent scenariului de baza, cu exceptia investitiei actualizate (Iact) care prezinta valoare identica in ambele scenarii. Aceasta situatie este cauzata de cresterea cheltuielilor cu dobanzile, la nivelul agentului economic.

La nivel economiei nationale rezultatele obtinute sunt identice in raport cu rezultatele obtinute in scenariul de baza.

In schimb, la nivelul analizei financiare, valoarea urmatoarelor indicatori: Cheltuieli de productie totale (C act), Veniturile nete totale (V act), Flux de numerar / cash-flow total (F act), Termenul de recuperare a investitiei (T), Venitul net actualizat (VNA), Raportul dintre venituri si costuri (R), Randamentul economic al investitiei (RE), Rata internă de rentabilitate (RIR), Cheltuieli specifice recalculat (K), diferă fata de valoarea acestora obtinuta la calculul din scenariul de baza. Rezultatele obtinute sunt centralizate in tabelul urmator.

No. Col.	Denumirea indicatorilor	Analiza economice	L. M.	Analiza financiară	U.M.	Explicatii / Comentarii
1	2	3	4	5	6	7
1	Investitia totala (Fact)	20.134.682 lei	Lei	20.134.682 lei	Lei	Se constata ca investitia actualizata la momentul inceperii activitatii obiectului este 20.134.682 lei, din care 20.081.894 lei, reprezentand o suma de bani care cu pragul recuperarii ca un drept de ca. mai scade, intrucat e posibil obtinerea ei numai ca fiind fara (adica cu profit, se multiplicat, in ordine actualizata, cu si care statia, are aceasta caracteristica la nivel macroeconomic, care e la nivel macroeconomic. Acesta este un indicator de valoare, care ne da o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice.
2	Costurile de productie totale (Fact)	29.680.977 lei	Lei	42.754.791 lei	Lei	Se constata ca cheltuielile cu productia actualizate sunt mai mari la nivelul agentului economic, deoarece aici sunt incluse si cheltuielile cu impozitarea si taxele, care la nivelul economiei nationale reprezinta veniturile indicatorul este mai favorabil la nivel macroeconomic. Acesta este un indicator de valoare, care ne da o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice.
3	Veniturile societatii totale (Fact)	51.038.214 lei	Lei	52.144.969 lei	Lei	Se constata ca veniturile actualizate au crescut relativ mai la nivel macroeconomic, care e la nivel macroeconomic, deoarece intrarea este din cauza profitului si nu din cauza profitului, astfel se contribuie la schimbarea integrandului ca veniturii. Acesta este un indicator de valoare, care ne da o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice.
4	Flux de numerar (cash-flow) total (Fact)	33.268.377 lei	Lei	51.824.319 lei	Lei	Se constata ca fluxul de numerar total este pozitiv, ceea ce este la nivelul agentului economic, deoarece obtinerea de venituri este deosebit de buna pentru activitatea de productie pentru activitatea nationala. Indicatorul este mai favorabil la nivel macroeconomic prin veniturile aduse la nivelul economiei nationale. Acesta este un indicator de valoare, care ne da o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice. Acest indicator este in prima perioada de calcul negativ, deoarece a existat o perioada de vanzare a unui flux negativ, compensandu-se pierderea de valoare a productiei si apoi o recuperare a fluxului de numerar pozitiv si pozitiv.
5	Termenul de recuperare a investitiei (T)	8,47	Ani	9,57	Ani	Se constata o perioada de recuperare a investitiei la nivelul agentului economic de 8,55 ani, termenul de recuperare este deosebit de bun pentru investitia din cauza pragului. Costul se recupereaza la veniturile pentru societate, care genereaza veniturile cu deosebire. Avand in vedere ca durata de functionare a obiectivului este de 20 ani, perioada pe care se recupereaza un venit este final este de 4,99 ani la nivel national, ceea ce este deosebit de avantajos.
6	Valoarea net actualizata (VNA)	99.768.172 lei	Lei	95.901.549 lei	Lei	Indicatorul este mai mare decat zero, deci s-a realizat o eficienta pozitiva de investitie pentru investitie. Acest indicator este deosebit de semnificativ pentru aprecierea eficientei activitatii economice, deoarece in conditiile unei economii de piata, indicatorul este deosebit de pozitiv, nu profitul este mai mare, este oarecand este exprimat veniturii net obtinute de intreprindere, pe intreaga perioada de functionare a obiectivului si la conditiile evaluarii influentei factorului de timp. Cu toate acestea, esenta, si fiind un indicator de valoare care caracterizeaza o activitate, nu poate fi considerat un indicator de eficienta economica, deoarece nu reflecta comparabilitatea cu veniturile pentru activitatea actuala. Se constata si la acest caz un indicator care este favorabil la nivel macroeconomic prin veniturile aduse la nivelul economiei nationale.
7	Raportul dintre veniturile si costurile (R)	1,146 lei venit la un lei cheltuit (costul productiei si productia)		1,076 lei venit la un lei cheltuit (costul productiei)		Sau raportul eficientei economice prezentat de investitie poate fi acceptat, intrucat $R > 1$. Aceasta relatie exprima legatura fundamentala a activitatii economice din tara, care prezinta, ca la orice activitate economica trebuie sa se recupereze integral cheltuielile efectuate si sa se realizeze un anumit profit pentru investitor si societate, se constata clar ca un flux a rezultatului actualizat la nivelul economiei nationale, deoarece nivelul macroeconomic, deoarece indicatorul este in plus la zero, de cheltuieli care nu se recupereaza la nivel macroeconomic, unde acest lucru este pozitiv. Prezentul poate fi acceptat atat din punctul de vedere al investitorului, cat si al economiei nationale, deoarece veniturile depasesc cheltuielile.
8	Rendamentul economic al investitiei (R)	1,06 lei venit la un lei investit		1,026 lei venit la un lei investit		Se constata ca randamentul actual indicator, deoarece e eficienta actuala este pozitiv, care este la o relatie eficienta investitiei. Prin prisma veniturii net la un lei investit se poate aprecia ca prezentul indicator este eficient economic, avand un plus de eficienta la nivel macroeconomic.
9	Rata internă de rentabilitate (P/R) = R/(R-1)	9,20%	20,40%	3,19%	19,37%	Este cel mai important indicator, exprima gradul de rentabilitate al a activitatii economice economice. Prezentul poate fi acceptat atat din punctul de vedere al investitorului, cat si al economiei nationale, valoarea indicatorului este pozitiv, deoarece este pozitiv, se constata ca cheltuielile sunt mai mici decat in cheltuielile efectuate, deci la nivel macroeconomic. Aceasta relatie, care este deosebit de buna la nivelul economiei nationale, deoarece indicatorul este in plus la zero, de cheltuieli care nu se recupereaza la nivel macroeconomic, unde acest lucru este pozitiv. Acest indicator este important deoarece reflecta valoarea veniturii de investitie si la nivelul economiei nationale, deoarece, si acest indicator este pozitiv, care se poate vedea in faptul negativ pentru raportul actualizat, deoarece indicatorul este pozitiv, care este deosebit de buna la nivelul economiei nationale, deoarece indicatorul este in plus la zero, de cheltuieli care nu se recupereaza la nivel macroeconomic, unde acest lucru este pozitiv. Prin prisma veniturii net la un lei investit se poate aprecia ca prezentul indicator este eficient economic, avand un plus de eficienta la nivel macroeconomic.

16	Cheltuieli specifice recalculate (K)	0,837 milioane lei, cu investitiile si productia pentru un an venut	0,829 lei efort total, cu investitiile si productia pentru un an venut	Acest indicator reprezinta eforturile totale, cu investitiile si cu activitate de productie, la le nivelul cu efectele economice obtinute pe o perioada de functionare a sistemului. Se compara cu indicatorul care mai este valabil la nivel economic national si in functie de acest indicator proiectul poate fi apreciat ca eficient economic.
----	--------------------------------------	---	--	--

Se constata ca valoarea urmatoarelor indicatori: Cheltuielile de productie totale (C act), Fluxul de numerar / cash-flow total (F act), Venitul net actualizat (VNA), Raportul dintre venituri si costuri (R), Randamentul economic al investitiei (R), Cheltuieli specifice recalculate (K), prezinta un plus de eficienta in scenariul de baza, respectiv un profit mai mare.

Termenul de recuperare a investitiei (T) este mai mic fata de valoarea acestuia din scenariul de baza, deoarece investitia din surse proprii este mai mica in acest caz, respectiv si perioada de recuperare este mai mica. Termenul de recuperare se calculeaza pentru investitia din surse proprii. Creditul se constituie ca venituri pentru societate, care genereaza cheltuieli cu dobanzile.

Rata internă de rentabilitate (RIRF) indica un grad de suportabilitate mai mare in acest caz comparativ cu scenariul de baza. Aceasta situatie se datoreaza faptului ca sumele obtinute in urma investitiei asigura si restituirile sumelor imprumutate si obtinerea unui profit.

Veniturile societatii totale (V act) sunt mai mari fata de nivelul acestora din scenariul de baza. Veniturile societatii totale (V act) este un indicator care ne da o imagine asupra volumului activitatii si nu asupra eficientei economice a proiectului.

Si in functie de acest scenariu, proiectul poate fi apreciat ca eficient din punct de vedere economic. Insa rezultatele obtinute in scenariul de baza aduc un plus de profit la nivelul agentului economic, in comparatie cu rezultatele obtinute in scenariul in care proiectul de investitie este implementat in ipoteza nerealizarii aportului, din surse proprii.

Un investitor privat prudent va selecta dintre variantele existente pe cea care este cea mai profitabila, respectiv dintre scenariile prezentate anterior va alege scenariul de baza, datorita faptului ca acesta aduce un plus de eficienta la nivel microeconomic.

7. Analiza rezultatelor. Concluzii

7.1. Analiza rezultatelor

La nivelul scenariului de baza - evaluarea eficientei economice a proiectului de investitie "Parcul Industrial Tetarom V" in ipoteza adoptarii masurii de aducere a aportului, in urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

Nr. Crt.	Denumire indicator	Analiza economica	P. M.	Analiza financiara	P.M.	Explicatii / Concluzii
1	2	3	4	5	6	7
1	Investitia totala (I act)	50.114.625 lei	act	50.114.625 lei	act	De comparat cu investitia actuala sau la momentul inceperii realizarii obiectivului este de 50.114.625 lei, fara de 60.000.000 lei din surse proprii de care este cu atat mai bine, ceea ce este un semn de eficienta mai mare, deoarece se poate realiza cu un nivel de investitie mai mic si astfel se realizeaza un profit si multiplicat in urma activitatii de productie, ceea ce este un semn de eficienta mai mare. Acesta este un indicator de volum, care se compara cu suma veniturilor obtinute si nu asupra eficientei economice.
2	Cheltuieli de productie totale (C act)	39.270.577 lei	act	39.270.577 lei	act	Se constata ca cheltuielile cu productie sunt mai mici la nivelul agentului economic, ceea ce este un semn de eficienta mai mare, deoarece se realizeaza un profit si multiplicat in urma activitatii de productie, ceea ce este un semn de eficienta mai mare. Acesta este un indicator de volum, care se compara cu suma veniturilor obtinute si nu asupra eficientei economice.
3	Venituri totale (V act)	11.878.214 lei	act	11.878.214 lei	act	Se constata ca veniturile sunt mai mari la nivelul agentului economic, ceea ce este un semn de eficienta mai mare, deoarece se realizeaza un profit si multiplicat in urma activitatii de productie, ceea ce este un semn de eficienta mai mare. Acesta este un indicator de volum, care se compara cu suma veniturilor obtinute si nu asupra eficientei economice.

158

4	Indice de numerar (cash-flow) total (F net)	88.589.377 lei	Lei	68.258.311 lei	Lei	Se constata ca fluxul de numerar actualizat este mai mare la nivelul agentului economic, deoarece cheltuielile de investitie si taxa de reprezentare cheltuielii pentru aceasta se vor realiza pentru economie nationala. Indicatorul este mai favorabil la nivel macroeconomic prin compararea cu cea a nivelului economiei nationale. Acesta este un indicator ce exprima situatia la zi a costului unei pierderi pentru forta de munca si de functionare a sistemului economic. Acest indicator este in prima perioada de calcul negativ, in functie de nivelul investitiilor, urmand o perioada de realizare a unui flux pozitiv, corespunzator perioadei de trecere a proiectului si apoi o reducere a fluxului in functie de uzul fizic si moral.
5	Termenul de recuperare a investitiei (F)	8,11	Ani	10,10	Ani	Se constata o perioada de recuperare rezonabila a investitiei in obiectiv agentului economic, de 10,10 ani, avand in vedere ca durata de functionare a acestui obiectiv este de 50 ani, perioada pe care se va obtine un venit net total este de 41,99 ani in cazul analizei economice si 39,88 ani in cazul analizei financiare.
6	Venitul net actualizat (FNA)	88.589.377 lei	Lei	68.258.311 lei	Lei	Indicatorul este mai mare decat zero, dazi sub raportul obiectivului proiectat de investitie poate fi acceptat. Acest indicator este demersul de justificarea proiectului pentru a realiza obiectivul economic, deoarece in cadrul proiectului de punere in functiune este de a se obtine un profit cu mai mare, ori acest indicator exprima venitul net obtinut de intreprindere de intanga perioada de functionare a sistemului si la conditiile justificarii influentei factorului de timp. Cu toate aceste avantaje, el fiind un indicator de valoare care este un flux pozitiv este ratat, nu poate fi considerat indicator de eficienta economica, deoarece nu permite si comparabilitatea cu efecturile facute pentru realizarea acestui obiectiv. Se constata ca in acest caz ca indicatorul este mai favorabil la nivel macroeconomic prin compararea cu cea a nivelului economiei nationale.
7	Raportul dintre veniturile si costurile (R)	1,140 lei venit la un lei cheltuit ca investitie si productie	Lei	1,045 lei venit la un lei cheltuit total ca investitie si productie	Lei	Sunt raportul obiectivului economic proiectat de investitie poate fi acceptat, in urma > 1. Acesta relatie exprima legea de functionare a activitatii economice din punct de vedere economic, ca in orice activitate economica trebuie sa se recupereze investitia facuta, fiind obligatoriu sa se realizeze un anumit profit pentru investitor si societate. Se constata o eficienta mai buna a proiectului investitional la nivelul economiei nationale, decat la nivelul microeconomic, deoarece indicatorul este in plus o serie de cheltuieli care nu se regasesc la nivel macroeconomic, unde acestea sunt veniri. Proiectul poate fi acceptat atat din punctul de vedere al investitorului, cat si al economiei nationale, deoarece veniturile depasesc cheltuielile.
8	Rendamentul economic al investitiei (R)	1,140 lei venit net la un lei investit	Lei	1,042 lei venit net la un lei investit	Lei	Se va observa mentinerea acestui indicator, deoarece el caracterizeaza eficienta neta a veniturilor nete la un nivel de investitie. Prin prisma veniturii nete la un lei investit se poate aprecia ca proiectul investitional este eficient economic, avand un plus de eficienta la nivel macroeconomic.
9	Rata internă de rentabilitate (RIR) și NPV	0,101	21,36%	0,184	21,40%	Este cel mai important indicator, exprima preferinta economică a valorii obiectivului economic, gradul de supraviețuire al investiției. Proiectul poate fi acceptat atat din punctul de vedere al investitorului, cat si al economiei nationale, deoarece indicatorul este rezonabil in cadrul activitatii de punere in functiune. Se constata ca indicatorul analizat este mai eficient la nivel macroeconomic, decat la nivel microeconomic. Acesta este datorat faptului ca agentul economic, asupra sa plus o serie de cheltuieli care nu se regasesc la nivel macroeconomic, unde acestea sunt veniri. Avand in vedere ca raportul dintre veniturile nete la un lei investit este in plus o serie de cheltuieli si costurile de investitie, el este mai mare decat zero, ceea ce poate modifica influentele negative pentru realizarea, rata infuziei, creșterea puterii economice a societății etc., fara ca utilitatea economică sa fie pe pierdere. Preocupant în proiectul analizat, un singurul factor de influență este, una infuziei (poate fi mai ridicată sau mai scăzută) pe activitate, venitul ca valoare obiectivă se va realiza o creștere a ratei infuziei, la nivel macroeconomic de 15,40%, când venitul net actualizat este zero. Dacă acest nivel de infuzie se va realiza, proiectul va fi acceptat economic.
10	Cheltuieli suplimentare realizate (R)	10,271 lei cheltuit ca investitie si productie pentru un lei venit	Lei	10,096 lei cheltuit total ca investitie si productie pentru un lei venit	Lei	Acest indicator reprezinta cheltuielile totale, in functie de costul activitatii proiectate, si se constata ca efectul economic este pozitiv si este pozitiv la nivelul economiei nationale, se constata ca indicatorul este mai favorabil la nivel macroeconomic, decat la nivel microeconomic. Nu si faptul de acest indicator proiectat poate fi apreciat ca eficient economic.

Conform rezultatelor obtinute in scenariul de baza, proiectul poate fi apreciat ca eficient din punct de vedere economic.

La nivelul scenariului in care proiectul de investitie "Parcul Industrial Tetrom V" este implementat in ipoteza nerealizarii aportului, in urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere indicator	scenariu economic	U. M.	scenariu financiar	U. M.	Punctul de Cotinut
1	Investitia totala (F net)	20.114.873 lei	Lei	20.114.873 lei	Lei	Se constata ca investitia totala este la nivelul investitiei realizate si este de 20.114.873 lei, din care 10.057.437 lei reprezinta o suma de bani care va mai fi recuperata cu un interval de ca 10 ani, urmand o perioada de realizare a profitului net actualizat si care va fi recuperat in total pe durata de functionare a sistemului economic. Acesta este un indicator de valoare care este un flux pozitiv este ratat, nu poate fi considerat indicator de eficienta economica.

nercalizării aportului, din surse proprii (VNA scenariu de baza > VNA scenariu fara aport; Raportul dintre venituri si costuri (R) scenariu de baza > Raportul dintre venituri si costuri (R) scenariu fara aport; Randamentul economic al investitiei (R) scenariu de baza > Randamentul economic al investitiei (R) scenariu fara aport; Cheltuieli specifice recalculate (K) scenariu de baza < Cheltuieli specifice recalculate (K) scenariu fara aport).

Un investitor privat prudent va selecta dintre variantele existente pe cea care este cea mai profitabila, respectiv dintre scenariile prezentate anterior va alege scenariul de baza, datorita faptului ca acesta aduce un profit mai mare la nivel microeconomic.

Considerand rezultatele obtinute in urma calcului indicatorilor de eficienta economica se apreciaza ca Consiliul Judetean Cluj si Primaria Comunei Luna prin decizia de realizare a investitiei prezinta un comportament comercial, caracteristic investitorilor privati prietenii din piata. Se elimina prezenta de ajutor de stat.

7.2. Concluzii

In urma calculului indicatorilor de volum care prezinta o imagine asupra capacitatii viitoarei activitati economice si a indicatorilor de eficienta economica care surprind o serie de informatii referitoare la eforturi (investitionale si operationale), efecte, perioada de realizare a investitiei si perioada economica de functionare a viitorului obiectiv economic, proiectul de investitie evaluat poate fi acceptat atat din punctul de vedere al investitorului (la nivel microeconomic), cat si al economiei nationale (la nivel macroeconomic), deoarece rezultatele obtinute sunt favorabile din prisma eficientei economice, in ambele scenarii.

Insa rezultatele obtinute in scenariul de baza aduc un plus de eficienta la nivelul agentului economic, in comparatie cu rezultatele obtinute in scenariul in care proiectul de investitie este implementat in ipoteza nerrealizarii aportului, din surse proprii.

Un investitor privat prudent va selecta dintre variantele existente pe cea care este cea mai profitabila, respectiv dintre scenariile prezentate anterior va alege scenariul de baza, datorita faptului ca acesta aduce un plus de profit la nivel microeconomic.

Considerand rezultatele obtinute in urma calculului ca fiind favorabile din prisma eficientei economice se apreciaza ca comportamentul unui investitor privat, in relatie cu beneficiarul masurii - Tetarom SA, este in aceeași ipostaza cu cea a Consiliului Judetean Cluj si a Comunei Luna. Se elimina prezenta de ajutor de stat.

In baza calculului de evaluare efectuate se apreciaza ca oportunitatea participării Consiliului Judetean Cluj si a Comunei Luna la majorarea capitalului social al TETAROM SA prin aport in numerar si in natura, in vederea realizării Parcului Industrial Tetarom V, poate fi considerata a fi inclusa in intervalul solutiilor pe care le-ar adopta un investitor privat prudent in conditiile economiei de piata.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEFAR
Specializarea I.P.I., F.B.M.
Licență Nr. 18100



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI SRL-D
Membru cooperativ ANEFAR
Autorizatie Nr 0600



ANEXE

Anexa 1:	Scenariul de baza - evaluarea eficientei economice a proiectului de investitii "Parcul Industrial TETAROM V" in ipoteza realizarii aportului
Anexa 2:	Scenariul in care proiectul de investitii "Parcul Industrial Tetarom V" este implementat in ipoteza nerealizarii aportului
Anexa 3:	Analiza de senzitivitate - Scenariul de baza
Anexa 4:	Calcul dobanda cu creditul in Scenariul in care proiectul de investitii "Parcul Industrial Tetarom V" este implementat in ipoteza nerealizarii aportului
Anexa 5:	Documente utilizate in evaluare (Bugetele de venituri si cheltuieli pe anii 2017, 2018, 2019 ale societatii Tetarom SA)

Industrial Tetarom V" este implementat in ipoteza nerealizarii aportului

Tabellul Nr.1 Centralizarea sumelor de restituire a creditorilor

Nr. Cr.	Data restituirii	Nr. zile calend.	Suma de restituit	Credit ramas de restituit	Dobanda	Rata
1	1/3/2023	31	512,597 lei	61,511,634,000 lei	763,641,365 lei	1,296,238,315 lei
2	2/28/2023	28	512,597 lei	60,999,037,050 lei	701,906,728 lei	1,214,503,678 lei
3	3/3/2023	31	512,597 lei	60,486,440,100 lei	770,580,675 lei	1,283,177,625 lei
4	4/30/2023	30	512,597 lei	59,973,043,150 lei	739,403,546 lei	1,252,000,496 lei
5	5/31/2023	31	512,597 lei	59,461,245,200 lei	757,519,986 lei	1,270,116,936 lei
6	6/30/2023	30	512,597 lei	58,948,043,250 lei	726,764,169 lei	1,239,361,119 lei
7	7/31/2023	31	512,597 lei	58,436,052,300 lei	744,459,296 lei	1,257,056,246 lei
8	8/31/2023	31	512,597 lei	57,923,455,350 lei	737,928,952 lei	1,250,525,902 lei
9	9/30/2023	30	512,597 lei	57,410,858,400 lei	707,805,104 lei	1,220,402,054 lei
10	10/31/2023	31	512,597 lei	56,898,261,450 lei	724,868,262 lei	1,237,465,212 lei
11	11/30/2023	30	512,597 lei	56,385,664,500 lei	695,165,727 lei	1,207,762,677 lei
12	12/31/2023	31	512,597 lei	55,873,067,550 lei	711,807,573 lei	1,224,404,523 lei
13	1/31/2024	31	512,597 lei	55,360,470,600 lei	705,277,228 lei	1,217,874,178 lei
14	2/28/2024	28	512,597 lei	54,847,873,650 lei	631,126,217 lei	1,143,723,167 lei
15	3/31/2024	31	512,597 lei	54,335,276,700 lei	692,216,539 lei	1,204,813,489 lei
16	4/30/2024	30	512,597 lei	53,822,679,750 lei	663,567,285 lei	1,176,164,235 lei
17	5/31/2024	31	512,597 lei	53,310,082,800 lei	679,155,849 lei	1,191,752,790 lei
18	6/30/2024	30	512,597 lei	52,797,485,850 lei	650,927,938 lei	1,163,524,858 lei
19	7/31/2024	31	512,597 lei	52,284,888,900 lei	666,095,160 lei	1,178,692,110 lei
20	8/31/2024	31	512,597 lei	51,772,291,950 lei	659,564,815 lei	1,172,161,765 lei
21	9/30/2024	30	512,597 lei	51,259,695,000 lei	631,968,842 lei	1,144,565,792 lei
22	10/31/2024	31	512,597 lei	50,747,098,050 lei	646,504,126 lei	1,159,101,076 lei
23	11/30/2024	30	512,597 lei	50,234,501,100 lei	619,329,466 lei	1,131,926,416 lei
24	12/31/2024	31	512,597 lei	49,721,904,150 lei	633,443,436 lei	1,146,040,386 lei
25	1/31/2025	31	512,597 lei	49,209,307,200 lei	1,044,855,153 lei	1,567,452,103 lei
26	2/28/2025	28	512,597 lei	48,696,710,250 lei	933,909,512 lei	1,446,506,462 lei
27	3/31/2025	31	512,597 lei	48,184,113,300 lei	1,023,007,337 lei	1,535,684,287 lei
28	4/30/2025	30	512,597 lei	47,671,516,350 lei	979,551,706 lei	1,492,148,656 lei
29	5/31/2025	31	512,597 lei	47,158,919,400 lei	1,001,319,522 lei	1,513,916,472 lei
30	6/30/2025	30	512,597 lei	46,646,322,450 lei	958,486,078 lei	1,471,083,028 lei
31	7/31/2025	31	512,597 lei	46,133,725,500 lei	979,551,706 lei	1,492,148,656 lei
32	8/31/2025	31	512,597 lei	45,621,128,550 lei	968,667,798 lei	1,481,264,748 lei
33	9/30/2025	30	512,597 lei	45,108,531,600 lei	926,867,636 lei	1,439,484,560 lei
34	10/31/2025	31	512,597 lei	44,595,934,650 lei	946,899,982 lei	1,459,496,932 lei
35	11/30/2025	30	512,597 lei	44,083,337,700 lei	905,822,008 lei	1,418,418,958 lei
36	12/31/2025	31	512,597 lei	43,570,740,750 lei	925,132,167 lei	1,437,729,117 lei
37	1/31/2026	31	512,597 lei	43,058,143,800 lei	1,097,097,911 lei	1,809,694,661 lei
38	2/28/2026	28	512,597 lei	42,545,546,850 lei	979,130,393 lei	1,491,727,343 lei
39	3/31/2026	31	512,597 lei	42,032,949,900 lei	1,070,976,532 lei	1,583,573,482 lei
40	4/30/2026	30	512,597 lei	41,520,352,950 lei	1,019,760,297 lei	1,542,263,222 lei

0.660 (%)

14,953,014,782 lei 1 an
0.15(%)

14,030,340,272 lei 2 an
0.15(%)

17,745,334,003 lei 3 an
0.25(%)

18,218,819,103 lei 4 an
0.30(%)

188

52	4/30/2027	30	512,597 lei	35,369,189,550 lei	1,308,175,504 lei	1,663,999,306 lei
53	5/31/2027	31	512,597 lei	34,856,592,600 lei	1,332,190,320 lei	1,020,772,454 lei
54	6/30/2027	30	512,597 lei	34,343,995,650 lei	1,270,257,373 lei	1,441,767,270 lei
55	7/31/2027	31	512,597 lei	33,831,398,700 lei	1,293,008,252 lei	1,782,854,323 lei
56	8/31/2027	31	512,597 lei	33,318,801,750 lei	1,273,417,218 lei	1,805,605,202 lei
57	9/30/2027	30	512,597 lei	32,806,204,800 lei	1,213,380,178 lei	1,788,014,166 lei
58	10/31/2027	31	512,597 lei	32,293,607,850 lei	1,234,235,149 lei	1,725,977,128 lei
59	11/30/2027	30	512,597 lei	31,781,010,900 lei	1,175,462,047 lei	1,748,832,099 lei
60	12/31/2027	31	512,597 lei	31,268,413,950 lei	1,195,053,081 lei	1,688,058,997 lei
61	1/31/2028	31	512,597 lei	30,755,817,000 lei	1,436,575,835 lei	1,707,650,031 lei
62	2/28/2028	28	512,597 lei	30,243,220,050 lei	1,276,015,312 lei	1,949,272,785 lei
63	3/31/2028	31	512,597 lei	29,730,623,100 lei	1,388,786,641 lei	1,788,612,262 lei
64	4/30/2028	30	512,597 lei	29,218,026,150 lei	1,320,814,881 lei	1,901,583,591 lei
65	5/31/2028	31	512,597 lei	28,705,429,200 lei	1,340,897,446 lei	1,833,411,831 lei
66	6/30/2028	30	512,597 lei	28,192,832,250 lei	1,274,470,499 lei	1,853,494,366 lei
67	7/31/2028	31	512,597 lei	27,680,235,300 lei	1,293,008,252 lei	1,787,067,449 lei
68	8/31/2028	31	512,597 lei	27,167,638,350 lei	1,269,053,654 lei	1,805,605,202 lei
69	9/30/2028	30	512,597 lei	26,655,041,400 lei	1,204,953,926 lei	1,781,660,604 lei
70	10/31/2028	31	512,597 lei	26,142,444,450 lei	1,221,174,460 lei	1,717,550,876 lei
71	11/30/2028	30	512,597 lei	25,629,847,500 lei	1,158,609,545 lei	1,733,771,410 lei
72	12/31/2028	31	512,597 lei	25,117,250,550 lei	1,173,285,285 lei	1,671,268,495 lei
73	1/31/2029	31	512,597 lei	24,604,653,600 lei	1,567,282,729 lei	1,685,882,215 lei
74	2/28/2029	28	512,597 lei	24,092,056,650 lei	1,386,118,328 lei	2,073,879,679 lei
75	3/31/2029	31	512,597 lei	23,579,459,700 lei	1,501,979,282 lei	1,898,715,275 lei
76	4/30/2029	30	512,597 lei	23,066,862,750 lei	1,501,979,282 lei	2,014,578,232 lei
77	5/31/2029	31	512,597 lei	22,554,265,800 lei	1,421,529,896 lei	1,934,526,646 lei
78	6/30/2029	30	512,597 lei	22,041,668,850 lei	1,436,675,835 lei	1,949,272,785 lei
79	7/31/2029	31	512,597 lei	21,529,071,900 lei	1,358,733,011 lei	1,871,329,961 lei
80	8/31/2029	31	512,597 lei	21,016,474,950 lei	1,371,372,388 lei	1,833,969,338 lei
81	9/30/2029	30	512,597 lei	20,503,878,000 lei	1,338,720,665 lei	1,851,317,615 lei
82	10/31/2029	31	512,597 lei	19,991,281,050 lei	1,263,937,685 lei	1,776,534,635 lei
83	11/30/2029	30	512,597 lei	19,478,684,100 lei	1,273,417,216 lei	1,786,014,168 lei
84	12/31/2029	31	512,597 lei	18,966,087,150 lei	1,208,113,771 lei	1,713,337,751 lei
85	1/31/2030	31	512,597 lei	18,453,490,200 lei	1,567,282,729 lei	1,720,719,721 lei
86	2/28/2030	28	512,597 lei	17,940,893,250 lei	1,376,287,701 lei	2,079,879,679 lei
87	3/31/2030	31	512,597 lei	17,428,296,300 lei	1,480,211,467 lei	1,888,884,651 lei
88	4/30/2030	30	512,597 lei	16,915,699,350 lei	1,390,331,453 lei	1,992,838,417 lei
89	5/31/2030	31	512,597 lei	16,403,102,400 lei	1,393,140,204 lei	1,902,928,403 lei
90	6/30/2030	30	512,597 lei	15,890,505,450 lei	1,306,068,941 lei	1,905,737,154 lei
91	7/31/2030	31	512,597 lei	15,377,908,500 lei	1,306,068,941 lei	1,818,665,891 lei
92	8/31/2030	31	512,597 lei	14,865,311,550 lei	1,262,533,310 lei	1,818,665,891 lei
93	9/30/2030	30	512,597 lei	14,352,714,600 lei	1,179,675,173 lei	1,775,130,260 lei
94	10/31/2030	31	512,597 lei	13,840,117,650 lei	1,175,462,047 lei	1,692,272,123 lei
95	11/30/2030	30	512,597 lei	13,327,520,700 lei	1,095,412,660 lei	1,688,058,997 lei
96	12/31/2030	31	512,597 lei	12,814,923,750 lei	1,086,390,784 lei	1,605,009,610 lei
97	1/31/2031	31	512,597 lei	12,302,326,800 lei	1,567,282,729 lei	1,500,987,734 lei
						2,070,874,876 lei

anul
 21,536,819,116 lei
 0,55(%)

anul
 22,480,185,008 lei
 0,75(%)

anul
 21,772,028,811 lei
 1,00(%)

anul
 20,355,716,410 lei
 9 an

11.128.971.316 lei 13 ani
1,50(%)

nr. crt.	data	nr. crt.	val. de calculat	nr. crt.	val. de calculat	nr. crt.	val. de calculat
108	1/31/2032	31	512.597 lei	6.151.163.400 lei	783.641.365 lei	1.301.261.102 lei	
110	2/28/2032	28	512.597 lei	5.638.566.450 lei	648.621.345 lei	1.296.238.375 lei	
111	3/31/2032	31	512.597 lei	5.125.969.500 lei	653.034.471 lei	1.161.418.295 lei	
112	4/30/2032	30	512.597 lei	4.613.372.550 lei	668.771.958 lei	1.165.631.421 lei	
113	5/31/2032	31	512.597 lei	4.100.775.600 lei	522.427.576 lei	1.035.024.526 lei	
114	6/30/2032	30	512.597 lei	3.588.178.650 lei	442.378.190 lei	954.975.140 lei	
115	7/31/2032	31	512.597 lei	3.075.581.700 lei	381.820.682 lei	904.417.632 lei	
116	8/31/2032	31	512.597 lei	2.562.984.750 lei	326.517.236 lei	839.114.185 lei	
117	9/30/2032	30	512.597 lei	2.050.387.800 lei	252.787.537 lei	765.384.487 lei	
118	10/31/2032	31	512.597 lei	1.537.790.850 lei	195.910.341 lei	706.507.291 lei	
119	11/30/2032	30	512.597 lei	1.026.193.900 lei	126.393.768 lei	636.990.718 lei	
120	12/31/2032	31	512.597 lei	512.596.950 lei	65.303.447 lei	577.900.397 lei	
TOTAL			61.511.634 lei		122.166.318 lei	183.677.952 lei	

Credit total 61.511.634 lei

0 lei

Evaluator,

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDECIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D

Membreu corporativ ANEVAR

Autorizatie nr. 0600

Semnatura si stampila

Dr. Ec. Olaru Olga

Membreu titular ANEVAR

Legitimatie nr. 18400

Semnatura si stampila

HOTĂRÂRE
pentru acordarea unui mandat special reprezentantului Județului Cluj
în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A., în vederea exercitării
drepturilor de acționar

Consiliul Județean Cluj, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere Referatul de aprobare cu nr. 6583 din 10.03.2017 la Proiectul de hotărâre pentru acordarea unui mandat special reprezentantului Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A., în vederea exercitării drepturilor de acționar, propus de președintele Consiliului Județean Cluj, domnul Alin Tișe, însoțit de Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Cluj cu nr. 6583/2017 și de Rapoartele Comisiilor de specialitate nr. 2 și 4;

Ținând cont de:

➤ Adresa societății Tetarom S.A. înregistrată la Consiliul Județean cu nr. 6583/2017;

➤ Hotărârea Consiliului de Administrație al Tetarom S.A. nr. 2/10.03.2017;

în conformitate cu prevederile:

➤ art. 91 alin. (2) lit. d) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Legii privind societățile nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Legii bugetului de stat pe anul 2017 nr. 6/2017;

➤ Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Ordonanței Guvernului 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 Ministrului Finanțelor Publice nr. 20/2016 privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 194/2016 pentru acordarea unui mandat special reprezentantului Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A., în vederea exercitării drepturilor de acționar;

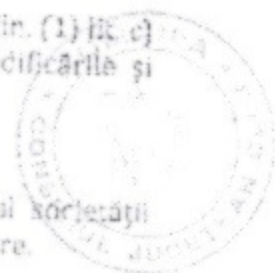
Fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art. 94 - 98, coroborate cu cele ale art. 44 - 46, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 97 alin. (1) și prin art. 115 alin. (1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2017 al societății Tetarom S.A., cuprins în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se acordă mandat special domnului Grosan Nicule Giulian, în calitate de reprezentant al Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A., pentru aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2017 al societății Tetarom S.A. menționat la art. 1.



Art. 3. Reprezentantul Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A. va depune la Consiliul Județean Cluj, în termen de cel mult două zile de la data desfășurării ședinței A.G.A., copii conforme cu originalul ale hotărârii adoptate și a procesului-verbal al ședinței.

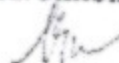
Art. 4. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează președintele Consiliului Județean Cluj, prin Direcția Generală Buget-Finanțe, Resurse Umane, reprezentantul Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A. și Tetarom S.A.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului județului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; reprezentantului Județului Cluj în A.G.A. la Tetarom S.A.; Tetarom S.A., precum și Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul Consiliului Județean Cluj și postare pe pagina de internet „www.cjcluj.ro”.

PREȘEDINTE
Tișe Alin



Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Gaci Simona



Nr. 64 din 31 martie 2017

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi, art. 70, alin. 1 "abstineri" și 3 consilieri județeni nu au votat. Consilieri județeni prezenți: 11 din numărul de 26 consilieri județeni în funcție.

BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2017
AL SOCIETĂȚII TETAROM S.A.

		INDICATORI	Nr. rd.	Buget an curent 2017
0	1	2	3	4
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1	20701
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	20699
		a) subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	3	
		b) transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	4	
	2	Venituri financiare	5	2
	3	Venituri extraordinare	6	
II		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	7	18650
	1	Cheltuieli de exploatare, din care:	8	18650
	A.	cheltuieli cu bunuri și servicii	9	13312
	B.	cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate	10	347
	C.	cheltuieli cu personalul, din care:	11	4266
	C0	Cheltuieli de natură salu laă (Rd.13+Rd.14)	12	3171
	C1	ch. cu salariile	13	2805
	C2	bonusuri	14	366
	C3	alte cheltuieli cu personalul, din care:	15	0
		cheltuieli cu plăți compensatorii aferente disponibilizărilor de personal	16	
	C4	Cheltuieli aferente contractului de mandat și a altor organe de conducere și control, comisi. și comitete	17	350
	C5	cheltuieli cu asigurările și protecția socială, fondurile speciale și alte obligații legale	18	745
	D.	alte cheltuieli de exploatare	19	695
	2	Cheltuieli financiare	20	0
	3	Cheltuieli extraordinare	21	
III		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	22	2051
IV		IMPOZIT PE PROFIT	23	353
V		PROFITUL CONTABIL RĂMAS DUPĂ DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT, din care:	24	1698
	1	Rezerve legale	25	98
	2	Alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege	26	
	3	Aceperrea pierderilor contabile din anii precedenți	27	
	4	Constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării rateilor de capital, plății dobânziilor, comisionărilor și altor costuri aferente acestor împrumuturi	28	
	5	Alte reparizări prevăzute de lege	29	
	6	Profitul contabil rămas după deducerea sumelor de la Rd. 25, 26, 27, 28, 29	30	1600



7	Participarea salariaților la profit în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de bază mediu lunar realizat la nivelul operatorului economic în exercițiul financiar de referință	31	
8	Minimim 50% vărsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome, ori dividende convenite acționarilor, în cazul societăților/companiilor naționale și societăților cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	32	800
a)	- dividende convenite bugetului de stat	33	
b)	- dividende convenite bugetului local	33a	800
c)	- dividende convenite altor acționari	34	
9	Profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la Rd.31 - Rd.32 se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare	35	800
VI	VENITURI DIN FONDURI EUROPENE	36	4
VII	CHELTUIELI ELIGIBILE DIN FONDURI EUROPENE, din care:	37	15
a)	cheltuieli materiale	38	
b)	cheltuieli cu salariile	39	8
c)	cheltuieli privind prestarile de servicii	40	2
d)	cheltuieli cu reclama și publicitate	41	
e)	alte cheltuieli	42	5
VIII	SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care:	43	1510
1	Alocații de la buget	44	0
	alocații bugetare aferente plății angajamentelor din anii anteriori	45	
IX	CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII	46	1510
X	DATE DE FUNDAMENTARE	47	
1	Nr. de personal prognozat la finele anului	48	76
2	Nr. mediu de salariați total	49	60
3	Castigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială (Rd.12/Rd.49)/12*1000	50	4306,94
4	Castigul mediu lunar pe salariat determinat pe baza cheltuielilor cu salariile (lei/persoană) (Rd.13/Rd.49)/12*1000	51	3895,83
5	Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (mil. lei/persoană) (Rd.2/Rd.49)	52	345
6	Productivitatea muncii în unități fizice pe total personal mediu (cantitate produse finite/persoană)	53	
7	Cheltuieli totale la 1000 lei venituri totale (Rd.7/Rd.1)*1000	54	901
8	Plăți restante	55	
9	Creanțe restante	56	465

PREȘEDINTE
Tișe Alin

Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Gaci Simona

HOTĂRÂRE

privind acordarea unui mandat special reprezentantului județului Cluj în
Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A. în vederea exercitării
drepturilor de acționar

Consiliul Județean Cluj întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere Referatul de aprobare cu nr. 4281 din 03.02.2018 la Proiectul de
hotărâre privind acordarea unui mandat special reprezentantului județului Cluj în
Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A. în vederea exercitării drepturilor de
acționar, propus de Vicepreședintele Consiliului Județean Cluj, domnul Marius Mînzat,
îsozjit de Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al
Consiliului Județean Cluj cu nr. 4281/2018 și de Rapoartele Comisiilor de specialitate nr.
2 și 4;

Ținând cont de:

➤ Adresa societății Tetarom S.A. înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr.
1907/19.01.2018;

➤ Hotărârea Consiliului de administrație al Tetarom S.A. nr. 1/19.01.2018;

În conformitate cu prevederile:

➤ art. 91 alin. (2) lit. d) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001,
republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Legii privind societățile nr. 31/1990, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;

➤ Legii contabilității nr. 32/1991, republicată, cu modificările și completările
ulterioare;

➤ Legii bugetului de stat pe anul 2018 nr. 2/2018;

➤ Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta
corporativă a întreprinderilor publice, aprobată prin Legea nr. 111/2016, cu
modificările și completările ulterioare;

➤ Ordonanței Guvernului 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, aprobată prin Legea nr. 47/2014, cu modificările și
completările ulterioare;

➤ Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 3145/2017 privind aprobarea
formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli, precum și a anexelor
de fundamentare a acestuia;

➤ Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 194/2016 pentru acordarea unui mandat
special reprezentantului județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la
Tetarom S.A. în vederea exercitării drepturilor de acționar;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse în art. 94 - 98, coroborate cu cele ale art. 44
- 46 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 97 alin. (1) și prin art. 115 alin. (1) lit. c)
din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și
completările ulterioare;

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2018 al societății
Tetarom S.A. cuprins în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se acordă mandat special domnului Gheorghe Nicolae Ciuhău, în calitate de
reprezentant al județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A., pentru
aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2018 al societății Tetarom S.A.
menționate în art. 1.

Art. 3. Societatea Tetarom S.A. va transmite, trimestrial, Consiliului Județean Cluj, execuția bugetară, până în data de 30 inclusiv a lunii următoare încheierii trimestrului.

Art. 4. Reprezentantul Județului Cluj în Adunarea Generală a Acționarilor la Tetarom S.A. va depune la Consiliul Județean Cluj, în termen de cel mult două zile de la data desfășurării ședinței A.G.A., copii conforme cu originalul ale hotărârii adoptate și a procesului-verbal al ședinței.

Art. 5. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președinției Consiliului Județean Cluj, prin Direcția Generală Buget-Finanțe, Resurse Umane, precum și reprezentantul Județului Cluj în A.G.A. la Tetarom S.A. și Tetarom S.A.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului județului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; reprezentantului Județului Cluj în A.G.A. la Tetarom S.A.; Tetarom S.A. precum și Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul Consiliului Județean Cluj și postare pe pagina de internet „www.cjcluj.ro”

PREȘEDINTE,
Tișe Alin

Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Gaci Simona



BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2018
AL SOCIETĂȚII TETAROM S.A.

INDICATORI			Nr. rd.	Buget an curent 2018
0	1	2	3	4
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1+Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1	24900
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	24940
		a) lichidării și prevederilor legale în vigoare	3	
		b) transferuri și prevederilor legale în vigoare	4	
	2	Venituri din asociere	5	50
	3	Venituri extraordinare	6	0
II.		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7+Rd.8+Rd.10+Rd.21)	7	22650
	1	Cheeltuieli de exploatare, din care:	8	22658
		A. cheltuieli cu bunuri și servicii	9	16512
		B. cheltuieli cu transport, benzi și varietate asemănătoare	10	347
		C. cheltuieli cu personalul, din care:	11	3046
		CB cheltuieli de natură salariale (Rd.13+Rd.14)	12	4357
		C1 ch. cu salariile	13	3966
		C2 bonusuri	14	451
		C3 alte debite/credite personale, din care:	15	
		cheltuieli pe plată compensații aferente disponibilităților de personal	16	
		C4 cheltuieli aferente contractului de mandat și a altor organe de conducere și control, comisii și comisioane	17	55
		C5 cheltuieli cu contribuțiile datorate de angajați	18	130
		D. alte cheltuieli de exploatare	19	720
	2	Cheeltuieli financiare	20	0
	3	Cheeltuieli extraordinare	21	0
III.		REZULTATUL PRUT (profit/pierdere)	22	2240
IV.		IMPOZIT PE PROFIT	23	300
V.		PROFITUL CONTABIL RĂMAS DUPĂ DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT, din care:	24	2640
	1	Rezerve legale	25	227
	2	Alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege	26	
	3	Acoperirea pierderilor contabile din anul precedent	27	
	4	Constituirea rezervelor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din bugetul extern, precum și pentru constituirea rezervelor necesare rambursării creditelor de decontat, plății debitelor, costului anilor și albur costuri aferente acestor împrumuturi	28	
	5	Alte rezerve/retenții prevăzute de lege	29	
	6	Profitul contabil rămas după deducerea rezervelor de la Rd. 25, 26, 27, 28, 29	30	1913
	7	Participarea voluntară la profit în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul celui obținut de bază mediu lunar realizat în luna de referință corespunzătoare în anul financiar de referință	31	
	8	Dividende 50% vărsându-se la bugetul de venituri locale în cazul regiilor autonome, ori dividende convenite separat în cazul societăților comerciale naționale și societăților cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	32	677
		a) - dividende venite bugetului de stat	33	
		b) - dividende venite bugetului local	34	557
		c) - dividende venite altor entități	35	
	9	Profitul net reținut de societate și reținut în contul de profit și pierdere la alte rezerve și constituirea și reținerea propriilor de finanțare	36	600
VI.		VENITURI DIN FORTUNE: ALTE PENSII	37	
VII.		CHELTUIELI FINANCIARE DIN PROFITUL RĂMAS DUPĂ IMPOZIT	38	
	1	cheltuieli financiare	39	
	2	cheltuieli financiare	40	
	3	cheltuieli financiare	41	
	4	cheltuieli financiare	42	
	5	cheltuieli financiare	43	

175

		INDICATORI	Un. m.	Buget ca curent 2018
0	1	2	3	4
III				
		SURSE DE FINANȚARE A ACTIVITĂȚILOR din țară:	63	1767
	1	Alocații de la buget	64	0
		alocarea bugetară aferentă plății obligațiilor din anul anterior	65	
IV				
		CHELŢIILE PENTRU DEVENIREA	66	1767
V				
		BASE DE FINANȚARE	67	
	1	Număr personal angajat în anul 2018	68	76
	2	Nr. medie de zile lucrătoare	69	57
	3	Salariul mediu lunar pe salariat (ca. personal) determinat pe baza tabelului de calcul la data 31.12.2017	70	6047,00
	4	Salariul mediu lunar pe salariat (ca. personal) determinat pe baza tabelului de calcul la data 31.12.2017 de către Legii Statului a bugetului de stat	71	4740,00
	5	Productivitatea muncii în activitate pe total personal mediu în lei/personă (Rg 2/Rg 69)	72	416
	6	Productivitatea muncii în activitate pe total personal mediu tabelului de calcul la data 31.12.2017 de către	73	416
	7	Productivitatea muncii în activitate pe total personal mediu (funcțiile produse în lei/personă)	74	
	8	Chiruri la nivel de 1000 lei venituri totale Rg 7/Rg 1 la 1000	75	407
	9	FDG rezona	76	0
	10	Alte surse rezona	77	407

PREȘEDINTE
Tița Alina

Contresemnare:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Gad Simona



BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2019
AL SOCIETĂȚII TETAROM SA

				mii lei	
		INDICATORI	Nr. rd.	Buget an curent 2019	
0	1	2	3	4	
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1	43.750,00	
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	43.730,00	
		a) subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	3		
		b) transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	4		
	2	Venituri financiare	5	20,00	
	3	Venituri extraordinare	6	0,00	
II		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	7	40.450,00	
	1	Cheltuieli de exploatare, din care:	8	40.448,00	
		A. cheltuieli cu bunuri și servicii	9	33.038,00	
		B. cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate	10	614,00	
		C. cheltuieli cu personalul, din care:	11	6.019,00	
		C0 Cheltuieli de natură salarială (Rd.13+Rd.14)	12	5.143,00	
		C1 ch. cu salariile	13	4.702,00	
		C2 bonusuri	14	441,00	
		C3 alte cheltuieli cu personalul, din care:	15		
		cheltuieli cu plăți compensatorii aferente disponibilizărilor de personal	15		
		C4 Cheltuieli aferente contractului de mandat și a altor organe de conducere și control, comisii și comitete	17	751,00	
		C5 cheltuieli cu contribuțiile datorate de angajator	18	125,00	
		D. alte cheltuieli de exploatare	19	777,00	
	2	Cheltuieli financiare	20	2,00	
	3	Cheltuieli extraordinare	21	0,00	
III		REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	22	3.300,00	
IV		IMPOZIT PE PROFIT	23	435,00	
V		PROFITUL CONTABIL RĂMAS DUPĂ DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT, din care:	24	2.865,00	
	1	Rezerve legale	25	165,00	
	2	Alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege	26		
	3	Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți	27		
	4	Constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisiunelor și altor costuri aferente acestor	28		
	5	Alte reamortizări prevăzute de lege	29		
	6	Profitul contabil rămas după deducerea surselor de la Rd. 25, 26, 27, 28 și 29	30	2.700,00	

177

		INDICATORI	Nr. rd.	Buget an curent 2019
0	1	2	3	4
	7	Participarea salariaților la profit în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de bază mediu lunar realizat la nivelul operatorului economic în exercițiul financiar	31	
	8	Minimim 50% vărsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome, ori dividende convenite acționarilor, în cazul societăților/companiilor naționale și societăților cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	32	1.350,00
	a)	- dividende convenite bugetului de stat	33	
	b)	- dividende convenite bugetului local	33a	1.350,00
	c)	- dividende convenite altor acționari	34	
	9	Profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la Rd.31 - Rd.32 se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare	35	1.350,00
VI		VENITURI DIN FONDURI EUROPENE	36	
VII		CHELTUIELI ELIGIBILE DIN FONDURI EUROPENE, din care:	37	
	a)	cheltuieli materiale	38	
	b)	cheltuieli cu salariile	39	
	c)	cheltuieli privind prestările de servicii	40	
	d)	cheltuieli cu reclamă și publicitate	41	
	e)	alte cheltuieli	42	
VII		SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care:	43	2.160,00
	1	Alocații de la buget	44	0,00
		alocații bugetare aferente plății angajamentelor din anii	45	
IX		CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII	46	2.160,00
X		DATE DE FUNDAMENTARE	47	
	1	Nr. de personal prognozat la finele anului	48	76,00
	2	Nr. mediu de salariați total	49	69,00
	3	Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială *	50	6.123,19
	4	Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială recalculat cf. Legii anuale a bugetului de stat**	51	4.848,19
	5	Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (mii lei/persoană) (Rd.2/Rd.49)	52	634,00
	6	Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu recalculată cf. Legii anuale a bugetului de stat	53	501,00
	7	Productivitatea muncii în unități fizice pe total personal mediu (cantitate produse finite/ persoană)	54	
	8	Cheltuieli totale la 1000 lei venituri totale (Rd.7/Rd.1)x1000	55	925,00
	9	Plăți restante	56	0,00
	9	Crcante restante	57	390,00

PREȘEDINTE,
Alin Tișe

Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Simona Gaci

ACTUL CONSTITUTIV, ACTUALIZAT, AL TETAROM S.A.

CONTRACTUL DE SOCIETATE, ACTUALIZAT, AL TETAROM S.A.

Subsemnații, în calitate de autorități publice tutelare:

1. **Județul CLUJ**, prin Consiliul Județean Cluj, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, Nr. 106, CF 4288110, reprezentat prin Președinte Alin Tișe,

2. **Municipiul CLUJ-NAPOCA**, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.1-3, CF 4305857, reprezentat prin Primar EMIL BOC,

3. **Municipiul DEJ**, prin Consiliul Local al Municipiului Dej, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Dej, str. 1 Mai, nr. 2, CF 4349179, reprezentat prin Primar Costan Morar,

4. **Municipiul GHERLA**, prin Consiliul Local al Municipiului Gherla, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Gherla, str. Bobalna, nr. 2, CF 4349071, reprezentat prin Primar Ioan Neselean,

5. **Orașul HUEDIN**, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, persoană juridică română, cu sediul în Orașul Huedin, str. Horea, nr. 1, CF 4485642, reprezentat prin Primar Mircea Moroșan,

6. **Municipiul TURDA**, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28, CF 4378930, reprezentat prin Primar Cristian Matei,

7. **Municipiul CÂMPIA TURZII**, prin Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, CF 4354566, reprezentat prin Primar Dorin Lojigan,

care, de comun acord, au stabilit constituirea unei întreprinderi publice - societate pe acțiuni în următoarele condiții:

CAPITOLUL I DENUMIREA. FORMA JURIDICĂ. SEDIUL SOCIAL

Art.1. Denumirea societății: TETAROM S.A.

Art.2. Forma juridică a societății: întreprindere publică (conform art. 2 punct 2 lit. b) din O.U.G. nr. 109/2011) - societate pe acțiuni, persoană juridică română, administrată potrivit sistemului unitar stipulat de Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Sediul principal al societății: România, Municipiul Cluj-Napoca, str. Tâietura Turcului, nr. 47, CF nr. 256334 provenit din nr. CF vechi 160629, Municipiul Cluj-Napoca, nr. cadastrale: 6897/1/2/1, 6939/2/1, 6940/2/1, 6941/2/1, 6942/2/1, 6897/1/3/1, 6939/3/1, 6940/3/1, 6941/3/1, 6942/3/1. Sediul secundar din Comuna Jucu, în incinta Parcului Industrial Cluj - TETAROM III, Județul Cluj. Sediul secundar din Municipiul Cluj-Napoca, str. Emerson nr. 2, Județul Cluj.

CAPITOLUL II OBIECTUL DE ACTIVITATE

Art.4. Obiectul de activitate al întreprinderii publice - societate pe acțiuni, codificat conform codului CAEN, este:

a) Obiectul principal de activitate

6832 – *Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contracte*

b) *Obiectul secundar de activitate face parte din următoarele domenii:*

- 0210 – *Activități de servicii anexe silviculturii*
- 2344 – *Fabricarea altor produse tehnice din ceramică*
- 2399 – *Fabricarea altor articole din metal n.c.a.*
- 2611 – *Fabricarea subsansamblurilor electronice (module)*
- 2612 – *Fabricarea altor componente electronice*
- 2620 – *Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice*
- 2630 – *Fabricarea echipamentelor de comunicații*
- 2640 – *Fabricarea produselor electronice de consum*
- 2651 – *Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură*
- 2660 – *Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie*
- 2670 – *Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice*
- 2711 – *Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice*
- 2712 – *Fabricarea aparatelor de distribuție și control a electricității*
- 2731 – *Fabricarea de cabluri cu fibră optică*
- 2732 – *Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electronice*
- 2733 – *Fabricarea dispozitivelor de conexiune*
- 2740 – *Fabricarea de echipamente electrice de iluminat*
- 2751 – *Fabricarea de aparate electrocasnice*
- 2752 – *Fabricarea de echipamente casnice neelectrice*
- 2790 – *Fabricarea altor echipamente electrice*
- 2811 – *Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)*
- 2821 – *Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor*
- 2823 – *Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)*
- 2825 – *Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic*
- 2829 – *Fabricarea altor mașini și utilaje și a mașinilor – unelte pentru prelucrarea metalului*
- 2841 – *Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului*
- 2899 – *Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.*
- 2931 – *Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule*
- 2932 – *Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule*
- 3020 – *Fabricarea materialului rulant*
- 3101 – *Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine*
- 3250 – *Fabricarea de dispozitive, aparate și instrumente medicale stomatologice*
- 3299 – *Fabricarea altor produse manufacturiere*
- 3312 – *Repararea mașinilor*
- 3313 – *Repararea echipamentelor electronice și optice*
- 3314 – *Repararea echipamentelor electrice*
- 3320 – *Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale*
- 3511 – *Producția de energie electrică*
- 3513 – *Distribuția energiei electrice*
- 3514 – *Comercializarea energiei electrice*
- 3522 – *Distribuția combustibililor gazoși, prin conducte*
- 3523 – *Comercializarea combustibililor gazoși, prin conducte*
- 3530 – *Furnizarea de abur și aer condiționat*
- 3600 – *Captarea, tratarea și distribuția apei*
- 4110 – *Dezvoltare (promovare) imobiliară*
- 5510 – *Hoteluri și alte facilități de cazare similare*
- 5811 – *Activități de editare a cărților*

- 5812 – Activități de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese și similare
- 5813 – Activități de editare a ziarelor
- 5814 – Activități de editare a revistelor și periodicelor
- 5819 – Alte activități de editare
- 5821 – Activități de editare a jocurilor de calculator
- 5829 – Activități de editare a altor produse software
- 5920 – Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
- 6010 – Activități de difuzare a programelor de radio
- 6020 – Activități de editare a programelor de televiziune
- 6110 – Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
- 6120 – Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
- 6130 – Activități de telecomunicații prin satelit
- 6190 – Alte activități de telecomunicații
- 6201 – Activități de realizare a softului la comandă (software orientat client)
- 6202 – Activități de consultanță în tehnologia informației
- 6203 – Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
- 6209 – Alte activități de servicii privind tehnologia informației
- 6311 – Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe
- 6312 – Activități ale portalurilor web
- 6810 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- 7021 – Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și ale comunicării
- 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management
- 7111 – Activități de arhitectură
- 7112 – Activități de ingineri și consultanță tehnică legate de acestea
- 7120 – Activități de testări și analize tehnice
- 7211 – Cercetare dezvoltare în biotehnologie
- 7219 – Cercetare – dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
- 7220 – Cercetare dezvoltare în științe sociale și umaniste
- 7311 – Activități ale agențiilor de publicitate
- 7312 – Servicii de reprezentare media
- 7320 – Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
- 7430 – Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
- 7490 – Alte activități profesionale, științifice și tehnice
- 7810 – Activități ale agențiilor de plasare a forței de muncă
- 7820 – Activități de contractare, pe hază temporare, a personalului
- 7830 – Servicii de furnizare și management a forței de muncă
- 8110 – Activități de servicii suport combinate
- 8121 – Activități generale de curățenie a clădirilor
- 8122 – Activități specializate de curățenie
- 8129 – Alte activități de curățenie
- 8211 – Activități combinate de secretariat
- 8219 – Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
- 8299 – Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
- 8559 – Alte forme de învățământ n.c.a.
- 8560 – Activități de servicii suport pentru învățământ
- 9311 – Activități ale bazelor sportive
- 9329 – Alte activități recreative și distractive n.c.a.
- 9411 – Activități ale organizațiilor economice și patronale
- 9511 – Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
- 9512 – Repararea echipamentelor de comunicații

CAPITOLUL III CAPITALUL SOCIAL

Art.5. Capitalul social al întreprinderii publice societate pe acțiuni subscris și vărsat este de 38.059.430 lei, din care 1.022.483 lei aport în numerar și 37.036.947 lei aport în natură, constând în:

• *teren în valoare de 20.493.355 lei, situat în Municipiul Cluj-Napoca, în suprafață totală de 99.743 mp compus din 11 parcele identificate astfel:*

1. *parcela în suprafață de 1.906 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 251900, nr. cadastral 5617/2/2;*
2. *parcela în suprafață de 5.987 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 298162, nr. cadastral 298162;*
3. *parcela în suprafață de 59 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 252418, nr. cadastral 5617/1/2;*
4. *parcela în suprafață de 48 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 281684, nr. cadastral 281684;*
5. *parcela în suprafață de 102 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 281606, nr. cadastral 281606;*
6. *parcela în suprafață de 1233 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 281660, nr. cadastral 281660;*
7. *parcela în suprafață de 198 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 298995, nr. cadastral 298995;*
8. *parcela în suprafață de 603 mp, înscrisă în CF Cluj-Napoca nr. 298994, nr. cadastral 298994;*
9. *parcela în suprafață de 11.550 mp, înscrisă în CF Cluj Napoca nr. 309920, nr. cad. 309920 ;*
10. *parcela în suprafața de 68.439 mp, înscrisă în CF Cluj Napoca nr. 327643, nr. cad. 327643;*
11. *parcela în suprafața de 9.618 mp, înscrisă în CF Cluj Napoca nr. 327676, nr. cad. 327676.*

• *Teren în valoare de 16.543.595 lei, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, în suprafață totală de 1.595.647 mp, compus din 60 parcele identificate astfel:*

1. *parcela în suprafață de 31.750 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55895, nr. cadastral 55895;*
2. *parcela în suprafață de 31.750 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55896, nr. cadastral 55896.*
3. *parcela în suprafață de 60.458 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51469, nr. cadastral 51469;*
4. *parcela în suprafață de 155.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56051, nr. cadastral 56051;*
5. *parcela în suprafață de 37.614 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51472, nr. cadastral 51472;*
6. *parcela în suprafață de 36.610 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56317, nr. cadastral 56317;*
7. *parcela în suprafață de 214.999 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51475, nr. cadastral 51475;*
8. *parcela în suprafață de 60.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55973, nr. cadastral 55973;*
9. *parcela în suprafață de 119.214 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55974, nr. cadastral 55974;*
10. *parcela în suprafață de 12.743 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56362, nr. cadastral 56362;*
11. *parcela în suprafață de 100.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56653, nr. cadastral 56653;*
12. *parcela în suprafață de 100.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56654, nr. cadastral 56654;*
13. *parcela în suprafață de 50.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56846, nr. cadastral 56846;*
14. *parcela în suprafață de 10.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56657, nr. cadastral 56657;*
15. *parcela în suprafață de 10.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56658, nr. cadastral 56658;*
16. *parcela în suprafață de 5.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56659, nr. cadastral 56659;*
17. *parcela în suprafață de 3.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56660, nr. cadastral 56660;*
18. *parcela în suprafață de 5.323 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56661, nr. cadastral 56661;*
19. *parcela în suprafață de 120.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55915, nr. cadastral 55915;*
20. *parcela în suprafață de 51.701 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56672, nr. cadastral 56672;*
21. *parcela în suprafață de 86.423 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 57124, nr. cadastral 57124;*
22. *parcela în suprafață de 6.400 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 57126, nr. cadastral 57126;*
23. *parcela în suprafață de 14.530 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 57125, nr. cadastral 57125;*
24. *parcela în suprafață de 23.194 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55910, nr. cadastral 55910;*
25. *parcela în suprafață de 2.124 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55911, nr. cadastral 55911;*
26. *parcela în suprafață de 4.498 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 55912, nr. cadastral 55912;*
27. *parcela în suprafață de 2.230 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56344, nr. cadastral 56344;*
28. *parcela în suprafață de 3.000 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56430, nr. cadastral 56430;*
29. *parcela în suprafață de 3.450 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56431, nr. cadastral 56431;*
30. *parcela în suprafață de 32.445 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51364, nr. cadastral 51364;*
31. *parcela în suprafață de 77.544 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 50579, nr. cadastral 377/4;*

32. parcela în suprafață de 782 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51290, nr. cadastral 51290;
33. parcela în suprafață de 622 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51289, nr. cadastral 51289;
34. parcela în suprafață de 4.885 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51288, nr. cadastral 51288;
35. parcela în suprafață de 14.147 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51276, nr. cadastral 51276;
36. parcela în suprafață de 724 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51287, nr. cadastral 51287;
37. parcela în suprafață de 5.464 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51286, nr. cadastral 51286;
38. parcela în suprafață de 853 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51216, nr. cadastral 51216;
39. parcela în suprafață de 7.654 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56318, nr. cadastral 56318;
40. parcela în suprafață de 4.628 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51414, nr. cadastral 51414;
41. parcela în suprafață de 12.332 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51415, nr. cadastral 51415;
42. parcela în suprafață de 6.047 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56361, nr. cadastral 56361;
43. parcela în suprafață de 1.320 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 56342, nr. cadastral 56342;
44. parcela în suprafață de 1.082 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51212, nr. cadastral 51212;
45. parcela în suprafață de 878 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51214, nr. cadastral 51214;
46. parcela în suprafață de 5.272 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51217, nr. cadastral 51217;
47. parcela în suprafață de 685 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51213, nr. cadastral 51213;
48. parcela în suprafață de 1.969 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51215, nr. cadastral 51215;
49. parcela în suprafață de 4.506 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51365, nr. cadastral 51365;
50. parcela în suprafață de 100 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51280, nr. cadastral 51280;
51. parcela în suprafață de 110 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51275, nr. cadastral 51275;
52. parcela în suprafață de 150 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51279, nr. cadastral 51279;
53. parcela în suprafață de 100 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51278, nr. cadastral 51278;
54. parcela în suprafață de 55 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51420, nr. cadastral 51420;
55. parcela în suprafață de 64 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51418, nr. cadastral 51418;
56. parcela în suprafață de 90 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51411, nr. cadastral 51411;
57. parcela în suprafață de 62 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51422, nr. cadastral 51422;
58. parcela în suprafață de 66 mp, înscrisă în CF Jucu nr. 51424, nr. cadastral 51424;
59. parcela în suprafață de 10.000 mp mp, înscrisă în CF Jucu nr. 52062, nr. cadastral 852;
60. parcela în suprafață de 40.000 mp mp, înscrisă în CF Jucu nr. 52058, nr. cadastral 52058.

Capitalul social este divizat în 3.805.943 acțiuni nominative dematerializate cu o valoare nominală de 10 lei.

Art.6. Aportul acționarilor – autorități publice tutelare și structura acționarilor este următoarea:

- **Județul CLUJ**, prin Consiliul Județean Cluj, 36.600.990 lei, din care 929.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei, un teren în valoare de 2.466.098 lei, doua terenuri în valoare totala de 3.496.922 lei, reprezentând 3.660.099 acțiuni, respectiv 96,1680 % din capitalul social;

- **Municipiul CLUJ-NAPOCA**, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5.966 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv 3,6020 % din capitalul social;

- **Municipiul DEJ**, prin Consiliul Local al Municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0037 % din capitalul social;

- **Municipiul GHERLA**, prin Consiliul Local al Municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7.891 acțiuni, respectiv 0,2073 % din capitalul social;

- **Orașul HUEDIN**, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0037 % din capitalul social;

- **Municipiul TURDA**, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv 0,0005 % din capitalul social;

- **Municipiul CÂMPLA TURZII**, prin Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv 0,0148 % din capitalul social.

CONDUCEREA ȘI ADMINISTRAREA ÎNTRINDERII PUBLICE – SOCIETATE PE ACȚIUNI

Art.7. Forul suprem de conducere al întreprinderii publice – societate pe acțiuni este Adunarea Generală a Acționarilor. Principalele atribuții, condițiile pentru validitatea deliberărilor Adunărilor Generale și modul de exercitare a dreptului de vot sunt prevăzute în Statutul întreprinderii publice – societate pe acțiuni.

Art.8. Întreprinderea publică - societate pe acțiuni este administrată de Consiliul de Administrație desemnat de Adunarea Generală a Acționarilor în condițiile și componența prevăzute în Statut.

CAPITOLUL V PERSONALUL ÎNTRINDERII PUBLICE – SOCIETATE PE ACȚIUNI ȘI CONTROLUL GESTIUNII

Art.9. Structura organizatorică a întreprinderii publice - societate pe acțiuni este aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor în baza propunerii Consiliului de Administrație.

Art.10. Situațiile financiare ale societății sunt supuse auditului statutar, serviciile auditorului statutar fiind contractate de către întreprinderea publică – societate pe acțiuni conform legislației în vigoare privind achizițiile publice.

Auditul statutar va fi exercitat în condițiile prevăzute de O.U.G. nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare.

Art.11. Întreprinderea publică – societate pe acțiuni organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 672/2002 privind auditul public intern, cu modificările și completările ulterioare. Auditorii interni raportează direct Consiliului de Administrație.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII FINALE

Art.12. Durata întreprinderii publice – societate pe acțiuni: nelimitată.

Art.13. Modul de distribuire a beneficiilor. Beneficiile reale ale întreprinderii publice societate pe acțiuni vor fi stabilite și distribuite acționarilor conform prevederilor din Statut.

Art.14. Dizolvarea și lichidarea întreprinderii publice – societate pe acțiuni, se vor realiza în condițiile prevăzute de legea nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a legii nr. 85/2014 din 25 iunie 2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art.15. Prezentul Contract de societate se completează cu prevederile Statutului și cu dispozițiile legale referitoare la societățile comerciale.

**Împuternicit al Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor
Societății TETAROM SA, din data de 04.02.2019
DIRECTOR GENERAL
GĂVREA VIOREL**

**STATUTUL ACTUALIZAT AL
ÎNTRINDERII PUBLICE – SOCIETATEA TETAROM S.A.**

CAPITOLUL I

Subsemnații, în calitate de autorități publice tutelare:

1. **Județul CLUJ**, prin Consiliul Județean Cluj, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, Nr. 106, CF 4288110, reprezentat prin Președinte Alin Tișe,

2. **Municipiul CLUJ-NAPOCA**, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.1-3, CF 4305857, reprezentat prin Primar EMIL BOC,

3. **Municipiul DEJ**, prin Consiliul Local al Municipiului Dej, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Dej, str. 1 Mai, nr. 2, CF 4349179, reprezentat prin Primar Costan Morar,

4. **Municipiul GHERLA**, prin Consiliul Local al Municipiului Gherla, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Gherla, str. Bobâlna, nr. 2, CF 4349071, reprezentat prin Primar Ioan Neselean,

5. **Orașul HUEDIN**, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, persoană juridică română, cu sediul în Orașul Huedin, str. Horea, nr. 1, CF 4485642, reprezentat prin Primar Mircea Moroșan,

6. **Municipiul TURDA**, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Turda, Piața Decembrie 1918, nr. 28, CF 4378930, reprezentat prin Primar Cristian Matei,

7. **Municipiul CÂMPIA TURZII**, prin Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, CF 4354566, reprezentat prin Primar Dorin Lojigan,

care, de comun acord, au stabilit constituirea unei întreprinderi publice - societate pe acțiuni în următoarele condiții:

CAPITOLUL II FORMA JURIDICĂ

Art. 1. *Întreprinderea publică - societate pe acțiuni este persoană juridică română și este înființată ca Societate pe acțiuni în conformitate cu legislația română aplicabilă.*

Art. 2. *Întreprinderea publică - societate pe acțiuni își va desfășura activitatea în conformitate cu prevederile prezentului Statut, ale Contractului de Societate și ale legislației românești în vigoare în vederea realizării obiectului său de activitate și a îndeplinirii obiectivelor sale astfel cum sunt acestea stabilite prin prezentul Statut și prin Contractul de Societate.*

CAPITOLUL III DENUMIREA SOCIETĂȚII

Art. 3. *Denumirea întreprinderii publice - societate pe acțiuni este: „TETAROM”.*

Art. 4. *În orice document, scrisoare sau act emis de întreprinderea publică - societate pe acțiuni, trebuie menționate: denumirea, forma juridică, capitalul social subscris și vărsat, sediul social, numărul de înmatriculare la Registrul Comerțului și Codul Unic de Înregistrare.*

CAPITOLUL IV SEDIUL SOCIAL. DURATA

Art. 5. *Sediul social al întreprinderii publice - societate pe acțiuni: România, județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr. 47. Sediul secundar din Comuna Jucu, în incinta Parcului Industrial Cluj - TETAROM III, Județul Cluj. Sediul secundar din Municipiul Cluj-Napoca, str. Emerson nr. 2, Județul Cluj.*

Art. 6. Întreprinderea publică – societate pe acțiuni este constituită pentru o perioadă de timp nelimitată începând cu data înmatriculării sale la Oficiul Registrului Comerțului.

CAPITOLUL V OBIECTUL DE ACTIVITATE

Art. 7. Obiectul principal de activitate al întreprinderii publice - societate pe acțiuni este cel codificat conform codului CAEN:

6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract,

Obiectul secundar de activitate codificat conform codului CAEN, este cel prevăzut la art. 4. lit. b) din Contractul de Societate.

Schimbarea și completarea obiectului secundar de activitate se delegă Consiliului de Administrație.

CAPITOLUL VI CAPITALUL SOCIAL

Art. 8. Capitalul social total subscris și vărsat al întreprinderii publice societate pe acțiuni este de 38.059.430 lei, divizat în 3.805.943 acțiuni cu o valoare nominală de 10 lei fiecare.

Art. 9. Capitalul social este în totalitate vărsat de acționari.

Art. 10. Acționarii participă la capitalul social cu aporturi în numerar și în natură, subscrise și vărsate după cum urmează:

a. Județul CLUJ, prin Consiliul Județean Cluj, 36.600.990 lei din care 929.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei, un teren în valoare de 2.466.098 lei, doua terenuri în valoare totala de 3.496.922 lei, reprezentând 3.660.099 acțiuni, respectiv 96,1680 % din capitalul social;

b. Municipiul CLUJ-NAPOCA, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5.900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv 3,6020 % din capitalul social;

c. Municipiul DEJ, prin Consiliul Local al Municipiului Dej, 1.400 lei reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0037 % din capitalul social;

d. Municipiul GHERLA, prin Consiliul Local al Municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7.891 acțiuni, respectiv 0,2073 % din capitalul social;

e. Orașul HUEDIN, prin Consiliul Local al Orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv 0,0037 % din capitalul social;

f. Municipiul TURDA, prin Consiliul Local al Municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv 0,0005 % din capitalul social;

g. Municipiul CÂMPIA TURZII, prin Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv 0,0148 % din capitalul social.

Art. 11. Dovada calității de acționar se face în baza înregistrărilor din Registrul Acționarilor. La cererea acționarilor, întreprinderea publică - societate pe acțiuni va emite certificate de acționar care vor cuprinde toate elementele prevăzute de lege și vor fi semnate de către Președintele Consiliului de Administrație.

CAPITOLUL VII ACȚIUNILE

Art. 12. Acțiunile întreprinderii publice - societate pe acțiuni sunt nominative, emise în formă dematerializată și înregistrate în Registrul Acționarilor întreprinderii publice - societate pe acțiuni.

Art. 13. Fiecare acțiune subscrisă și vărsată de acționari conferă titularului dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor conform hotărârii Adunării Generale a Acționarilor, precum și alte drepturi stipulate în actul constitutiv.

Deținerea a cel puțin unei acțiuni implică adevăratea de drept a titularului ei la prezentul Statut și la Contractul de Societate.

Drepturile și obligațiile legate de acțiuni urmează acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane.

Art. 14. Acțiunile sunt indivizibile cu privire la întreprinderea publică - societate pe acțiuni care nu recunoaște decât un singur proprietar pentru fiecare acțiune. În cazul în care o acțiune revine mai multor persoane în coproprietate, acestea sunt obligate să desemneze pe acela care exercită drepturile și îndeplinește obligațiile legate de acea acțiune.

Atâta timp cât o acțiune este proprietatea indiviză a mai multor persoane, acestea sunt răspunzătoare în mod solidar pentru efectuarea vărsămintelor datorate.

CAPITOLUL VIII VÂNZAREA ACȚIUNILOR

Art. 15. Vânzarea acțiunilor întreprinderii publice - societate pe acțiuni poate fi efectuată în conformitate cu legislația privind transferul (vânzarea) acțiunilor societăților comerciale deținute de autoritatea publică, în vigoare la data vânzării respective.

Art. 16. Orice vânzare a acțiunilor întreprinderii publice - societate pe acțiuni va fi aprobată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

Art. 17. Vânzarea acțiunilor se face cu prioritate între acționarii întreprinderii publice - societate pe acțiuni. Acționarul care intenționează să vândă acțiunile integral sau parțial („Acționarul Vânzător”) este obligat să ofere aceste acțiuni mai întâi celorlalți acționari („Acționarii Ne-Vânzători”), proporțional cu cota-parte de capital social deținută în întreprinderea publică - societate pe acțiuni.

În acest scop Acționarul Vânzător va notifica Consiliul de Administrație al societății cu privire la acțiunile pe care dorește să le vândă. În termen de 48 ore de la această notificare, Consiliul de Administrație va comunica celorlalți acționari oferta de vânzare urmând ca aceștia să își exercite, în termen de 15 zile, dreptul de preemțiune în cumpărarea acțiunilor. Fiecare acționar are dreptul de a dohândi, prin exercitarea dreptului de preemțiune, un număr de acțiuni direct proporțional cu numărul de acțiuni pe care îl posedă.

Totuși, fiecare dintre Acționarii Ne-Vânzători își poate exprima intenția de a cumpăra toate acțiunile oferite spre vânzare și nu doar partea ce i-ar fi revenit pro-rata, în următoarele cazuri: (i) dacă ceilalți Acționari Ne-Vânzători nu își exercită dreptul lor de preemțiune sau (ii) nu semnează actul de vânzare al acțiunilor necesar sau (iii) nu execută obligația de plată a prețului de cumpărare.

Dreptul de preemțiune trebuie exercitat în condițiile stabilite de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor care a aprobat vânzarea acțiunilor întreprinderii publice - societate pe acțiuni.

Art. 18. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este transmis prin declarația înregistrată în Registrul Acționarilor întreprinderii publice - societate pe acțiuni, semnată de Vânzător și de Cumpărător sau de către Mandatarii lor.

CAPITOLUL IX MAJORAREA ȘI REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL

Art. 19. Capitalul social al întreprinderii publice - societate pe acțiuni poate fi majorat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și dispozițiile prezentului Statut, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor luate cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Art. 20. Capitalul social se poate mări prin emisiunea de acțiuni noi sau prin majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în numerar și sau în natură.

De asemenea, acțiunile noi sunt liberate prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune, ori prin compensarea unor creanțe lichide și exigibile asupra societății cu acțiuni ale acesteia.

Diferențele favorabile din reevaluarea patrimoniului vor fi incluse în rezerve, fără a majora capitalul social.

Mărirea capitalului social prin majorarea valorii nominale a acțiunilor poate fi hotărâtă numai cu votul tuturor acționarilor, în afară de cazul când este realizată prin încorporarea rezervelor, beneficiilor sau primelor de emisiune.

Art. 21. Capitalul social nu va putea fi majorat și nu se vor putea emite noi acțiuni decât după vărsarea integrală a capitalului social inițial subscris sau, după caz, după plata integrală a acțiunilor din emisiunea precedentă.

Art. 22. În situația unei majorări a capitalului social prin aporturi în numerar, noile acțiuni vor fi oferite spre subscriere, în primul rând acționarilor existenți, proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă, cu obligația ca aceștia să își exercite dreptul lor de preferință în termen de 30 de zile de la data publicării hotărârii Adunării Generale, în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Orice majorare a capitalului social efectuată cu încălcarea prezentului articol este anulabilă.

Art. 23. Dacă majorarea capitalului social se face prin aporturi în natură, adunarea generală care a hotărât aceasta va propune judecătorului-delegat numirea unuia sau mai multor experți pentru evaluarea acestor aporturi, în condițiile legii. Aporturi în creanțe nu sunt admise.

După depunerea raportului de expertiză, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor convocată din nou, având în vedere concluziile experților, poate hotărî majorarea capitalului social.

Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor trebuie să cuprindă descrierea aporturilor în natură, numele persoanelor ce le efectuează și numărul acțiunilor ce se vor emite în schimb.

Art. 24. Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor privind majorarea capitalului social produce efecte numai în măsura în care este adusă la îndeplinire în termen de un an de la data adoptării.

Dacă majorarea de capital propusă nu este subscrisă integral, capitalul va fi majorat în cuantumul subscrierilor primite, urmând ca acțiunile ne-subscrise în termenul și în condițiile stabilite de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, care a aprobat majorarea de capital social, să fie anulate.

Art. 25. Acțiunile emise în schimbul aporturilor în numerar vor trebui plătite, la data subscrierii, în proporție de cel puțin 30 % din valoarea lor nominală și, integral, în termen de cel mult 3 ani de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârii Adunării Generale a Acționarilor.

În același termen vor trebui plătite acțiunile emise în schimbul aporturilor în natură.

Art. 26. Când s-a prevăzut o primă de emisiune, aceasta trebuie integral plătită la data subscrierii.

Art. 27. Capitalul social poate fi redus prin:

- a) micșorarea numărului de acțiuni sau părți sociale;
- b) reducerea valorii nominale a acțiunilor sau a părților sociale;
- c) dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor.

Capitalul social mai poate fi redus, atunci când reducerea nu este motivată de pierderi, prin:

- a) scutirea totală sau parțială a asociaților de vărsămintele datorate;
- b) restituirea către acționari a unei cote-părți din aporturi, proporțională cu reducerea capitalului social și calculată egal pentru fiecare acțiune sau parte socială;
- c) alte procedee prevăzute de lege.

Art. 28. Reducerea capitalului social va putea fi făcută numai după trecerea a două luni din ziua în care hotărârea a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Hotărârea va trebui să respecte minimul de capital social, atunci când legea îl fixează, să arate motivele pentru care se face reducerea și procedeul ce va fi utilizat pentru efectuarea ei.

CAPITOLUL X ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR AUTORITĂȚILE PUBLICE TUTELARE

Art. 29. Acționarii întreprinderii publice – societate pe acțiuni au, conform prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice și calitatea de autorități publice tutelare.

În calitate de autorități publice tutelare ai întreprinderii publice – societate pe acțiuni, acționarii societății au următoarele competențe:

a) să numească reprezentanții statului sau, după caz, ai unității administrativ-teritoriale în adunarea generală a acționarilor sau asociațiilor și să aprobe mandatul acestora.

b) să propună, în numele statului sau al unității administrativ-teritoriale acționar, candidați pentru funcțiile de membri ai consiliului de administrație sau, după caz, de supraveghere, cu respectarea condițiilor de calificare și experiență profesională și selecție prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

c) să întocmească scrisoarea de așteptări și să o publice pe pagina proprie de internet pentru a fi luată la cunoștință de candidații la postul de administrator sau director înscriși pe lista scurtă.

d) să monitorizeze și să evalueze prin reprezentanții săi în adunarea generală a acționarilor performanța consiliului de administrație, pentru a se asigura, în numele statului sau al unității administrativ-teritoriale acționar, că sunt respectate principiile de eficiență economică și profitabilitate în funcționarea societății.

e) să asigure transparența politicii de acționariat a statului în cadrul societăților față de care exercită competențele de autoritate publică tutelară.

f) să mandateze reprezentanții săi în adunarea generală a acționarilor să negocieze și să aprobe indicatorii de performanță financiari și nefinanciari pentru consiliul de administrație.

g) să monitorizeze și să evalueze prin structurile de guvernare corporativă proprii indicatorii de performanță financiari și nefinanciari anexați la contractul de mandat.

h) alte atribuții prevăzute de lege.

Autoritățile publice tutelare și Ministerul Finanțelor Publice nu pot interveni în activitatea de administrare și conducere a întreprinderii publice – societate pe acțiuni.

Competența luării deciziilor de administrare și a deciziilor de conducere a întreprinderii publice societate pe acțiuni și răspunderea, în condițiile legii și a prezentului Statut, pentru efectele acestora revine Consiliului de Administrație și directorilor, dacă le-au fost delegate atribuții de conducere.

Art. 30. Adunarea Generală a Acționarilor este organelul cu depline puteri de decizie al întreprinderii publice - societate pe acțiuni. Ea lucrează în ședințe ordinare, care se convoacă cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 (cinci) luni de la încheierea exercițiului financiar și, în ședințe extraordinare, care se convoacă ori de câte ori este nevoie.

Art. 31. Principalele atribuții ale Adunării Generale Ordinare a Acționarilor sunt:

a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Consiliul de Administrație, de cenzori și să fixeze dividendul;

b) să aleagă și să revoce membrii Consiliului de Administrație;

c) să numească sau să demită auditorul financiar și să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar;

d) de a încheia contracte de mandat cu membrii Consiliului de Administrație;

e) să fixeze remunerația lunară convenită pentru exercițiul în curs membrilor Consiliului de Administrație;

f) să se pronunțe asupra gestiunii Consiliului de Administrație;

g) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și, după caz, programul de activitate, pe exercițiul financiar următor;

h) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea uneia sau a mai multor unități ale societății;

i) să aprobe planul de administrare întocmit de Consiliul de Administrație potrivit prevederilor O.U.G. nr. 109/2011.

Art. 32. Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor se întrunește ori de câte ori este nevoie de a se lua o hotărâre cu privire la:

a) schimbarea formei juridice a societății;

b) mutarea sediului societății;

- c) schimbarea obiectului de activitate al societății;
- d) înființarea sau desființarea unor sedii secundare: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică;
- e) prelungirea duratei societății;
- f) majorarea capitalului social;
- g) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiune de noi acțiuni;
- h) autorizarea Consiliului de Administrație să încheie acte juridice prin care să dobândească, să înstrăineze, să închirieze, să schimbe sau să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul Societății, a căror valoare depășește 1/2 (jumătate) din valoarea contabilă a activelor Societății la data încheierii actului juridic;
- i) fuziunea cu alte societăți sau divizarea societății;
- j) dizolvarea anticipată a societății;
- k) conversia acțiunilor nominative în acțiuni la purtător sau a acțiunilor la purtător în acțiuni nominative;
- l) conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă;
- m) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni;
- n) emisiunea de obligațiuni;
- o) oricare altă modificare a Statutului și/sau a Contractului de Societate sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare.

În conformitate cu prevederile art. 114 din Legea nr.31/1990, republicată, hotărârile privind mutarea sediului societății, schimbarea obiectului secundar de activitate sunt delegate Consiliului de Administrație care va decide în aceste situații, urmând ca actele modificatoare corespunzătoare să fie realizate în baza hotărârii lui.

CAPITOLUL XI CONVOCAREA ADUNĂRII GENERALE A ACȚIONARILOR

Art. 33. Convocarea Adunării Generale a Acționarilor se face de către Consiliul de Administrație prin președintele său, sau de către administratorul desemnat de acesta; convocarea se face prin înștiințare trimisă prin scrisoare recomandată/fax-ul oficial al acționarului sau prin scrisoare transmisă pe cale electronică, având încorporată, atașată sau logic asociată semnătura electronică extinsă, expediată cu cel puțin 30 zile înainte de data ținerii adunării, la adresa acționarului, înscrisă în registrul acționarilor.

Art. 34. Convocarea va cuprinde locul și data ținerii adunării, precum și ordinea de zi cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor adunării.

În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, în convocare se va menționa că lista cuprinzând informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcția de administrator se află la dispoziția acționarilor, putând fi consultată și completată de aceștia.

Convocatorul Adunării Generale, precum și documentele care urmează a fi prezentate acționarilor în cadrul adunării generale, vor fi publicate pe pagina proprie de internet a întreprinderii publice – societate pe acțiuni cu cel puțin 30 de zile înainte de data desfășurării Adunării Generale și până la data desfășurării acesteia.

Art. 35. Acționarii care dețin, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social au dreptul, dacă cererea lor cuprinde dispoziții ce intră în atribuțiile adunării, să ceară Președintelui Consiliului de Administrație convocarea unei Adunări Generale a Acționarilor.

Adunarea Generală a Acționarilor va fi convocată în termen de cel mult 30 de zile și se va întruni în termen de cel mult 60 de zile de la data primirii cererii.

La cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social subscris și vărsat, Consiliul de Administrație convoacă o Adunare Generală a Acționarilor având pe ordinea de zi alegerea membrilor Consiliului de Administrație, prin aplicarea metodei votului cumulativ. În cazul în care cererea este realizată de un acționar care deține mai mult de 10% din capitalul social al întreprinderii publice, aplicarea metodei votului cumulativ este obligatorie. Cererea poate fi formulată cel mult o dată într-un exercițiu financiar.

Orice acționar poate face, în scris, propuneri adresate Consiliului de Administrație, pentru aplicarea metodei votului cumulativ, în termen de 15 zile de la primirea convocatorului Adunării Generale a Acționarilor ce are pe ordinea de zi alegerea membrilor Consiliului de Administrație.

Aplicarea metodei votului cumulativ se face în conformitate cu prevederile art. 32 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernarea corporatistă a întreprinderilor publice, modificată.

Art. 36. Ședințele Adunării Generale a Acționarilor se desfășoară la sediul social al societății sau în orice alt loc precizat în convocare.

Art. 37. Dacă ordinea de zi conține propuneri de modificare a Statutului și/sau a Contractului de Societate, convocarea trebuie să cuprindă în întregime textul acestor propuneri.

Art. 38. Au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social.

Cererile se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 zile de la trimiterea convocării, în vederea aducerii acestora la cunoștință celorlalți acționari. În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, respectiv a membrilor consiliului de supraveghere, și acționarii doresc să formuleze propuneri de candidaturi, în cerere vor fi incluse informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcțiile respective.

Ordinea de zi completată cu punctele propuse de acționari, ulterior convocării, trebuie trimisă cu îndeplinirea cerințelor prevăzute de lege și/sau de Statut și/sau de Contractul de Societate pentru convocarea Adunării Generale, cu cel puțin 10 zile înaintea Adunării Generale, la data menționată în convocatorul inițial.

Art. 39. Ținerea Adunărilor Generale ale Acționarilor poate avea loc și prin corespondență. Corespondența se va realiza prin intermediul scrisorilor recomandate.

Art. 40. Acționarii reprezentând întreg capitalul social vor putea, dacă niciunul dintre ei nu se opune, să țină o Adunare Generală a Acționarilor și să ia orice hotărâre de competența Adunării, fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei.

CAPITOLUL XII ORGANIZAREA ȘEDINTELOR ADUNĂRILOR GENERALE ALE ACȚIONARILOR

Art. 41. În ziua și la ora arătate în convocare, ședința adunării se va deschide de către președintele Consiliului de Administrație, sau de către acela care îi ține locul.

Adunarea Generală va alege, dintre acționarii prezenți, 1 până la 3 secretari, care vor verifica lista de prezență a acționarilor, indicând capitalul social pe care îl reprezintă fiecare, procesul-verbal întocmit de secretarul tehnic pentru constatarea numărului acțiunilor depuse și îndeplinirea tuturor formalităților cerute de lege și de actul constitutiv pentru ținerea adunării generale.

Adunarea Generală va putea hotărî ca operațiunile prevăzute în alineatul precedent să fie supravegheate sau îndeplinite de un notar public, pe cheltuiela societății.

Președintele va putea desemna, dintre angajații societății, unul sau mai mulți secretari tehnici, care să ia parte la executarea operațiunilor prevăzute la alineatele precedente.

După constatarea îndeplinirii cerințelor legale și a prevederilor actului constitutiv pentru ținerea adunării generale, se intră în ordinea de zi.

Nu pot fi adoptate hotărâri asupra unor puncte de pe ordinea de zi care nu au fost comunicate acționarilor o data cu convocatorul, cu excepția cazului în care toți acționarii au fost prezenți sau reprezentați și niciunul dintre aceștia nu s-a opus sau nu a contestat această hotărâre.

Art. 42. Acționarii pot participa și vota în Adunarea Generală prin reprezentare, în baza unei împuterniciri acordate pentru respectiva Adunare Generală, prin corespondență sau prin mijloace electronice.

Acționarii, persoane juridice pot fi reprezentați/reprezentate prin reprezentanții lor legali care, la rândul lor, pot da altor persoane împuternicire pentru respectiva Adunare Generală.

În cazul votului prin reprezentare, procura/împuternicirea poate fi depusă la sediul societății, în original, ori poate fi comunicată pe cale electronică, având încorporată, atașată sau logic asociată semnătura electronică. Procurile/împuternicirile vor fi prezentate, în original, la începutul ședinței

Adunării Generale, sub sancțiunea pierderii exercițiului dreptului de vot în acea Adunare. Procurile/împuternicirile vor fi reținute de Societate, făcându-se mențiune despre aceasta în procesul-verbal.

Acționarii pot să își desemneze reprezentanții și prin mijloace electronice. În acest caz, procura și notificarea cu încorporată, atașată, logic asociată semnătura electronică.

Art. 43. Acționarii pot vota prin corespondență sau prin mijloace electronice înainte de Adunarea Generală.

Art. 44. Un proces-verbal, semnat de președinte și secretar, va constata îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul adunării generale, acționarii prezenți, numărul acțiunilor, dezbaterile în rezumat, hotărârile luate, iar la cererea acționarilor, declarațiile făcute de ei în ședință.

La procesul-verbal se vor anexa actele referitoare la convocare, precum și listele de prezență a acționarilor.

Procesul-verbal va fi trecut în registrul Adunărilor Generale.

Pentru a fi opozabile terților, hotărârile Adunării Generale vor fi depuse în termen de 30 zile la Oficiul Registrului Comerțului, spre a fi menționate în registru și publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

La cerere, fiecare acționar va fi informat cu privire la rezultatele votului, pentru hotărârile luate în cadrul adunării generale. Dacă societatea deține o pagină de internet proprie, rezultatele se vor publica și pe această pagină, în termen de cel mult 30 zile de la data Adunării Generale.

CAPITOLUL XIII CVORUMUL ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE VOT

Art. 45. Pentru validitatea deliberărilor Adunării Generale Ordinare a Acționarilor sunt necesare:

a. la prima convocare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor exprimate;

b. dacă Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute pentru prima convocare, Adunarea ce se va întruni, la o a doua convocare, poate să delibereze asupra punctelor înscrise pe ordinea de zi a celei din urmă, indiferent de cvorumul intrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

Art. 46. Pentru validitatea deliberărilor Adunării Generale Extraordinare s a Acționarilor sunt necesare:

a. la prima convocare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați;

b. la a doua convocare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/5 (o cincime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Art. 47. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Art. 48. Dreptul de vot nu poate fi cedat. Orice convenție prin care acționarul se obligă a exercita dreptul de vot în conformitate cu instrucțiunile date sau propunerile formulate de întreprinderea publică - societate pe acțiuni sau de persoanele cu atribuții de reprezentare este nulă.

Art. 49. Hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor se adoptă prin vot deschis. Ele pot fi exprimate și prin telegramă sau fax, când sunt în favoarea propunerii în cauză.

Votul secret este obligatoriu pentru numirea sau revocarea membrilor Consiliului de Administrație și pentru luarea hotărârilor referitoare la răspunderea membrilor organelor de administrare, de conducere și de control ale întreprinderii publice - societate pe acțiuni, precum și alte situații când Adunarea Generală apreciază necesitatea votului secret.

Art. 50. Acționarii exercită dreptul lor de vot în Adunarea Generală, proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă.

Art. 51. Membrii Consiliului de Administrație și/sau angajații societății nu pot reprezenta acționarii în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor, sub sancțiunea anulării oricărui astfel de hotărâri adoptate dacă, fără votul acestora, majoritatea necesară pentru adoptarea hotărârii nu ar fi fost întrunită.

Acționarul care, într-o anumită operațiune, are fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar celui al întreprinderii publice – societate pe acțiuni, este obligat să se abțină de la deliberările privind acea operațiune. În caz contrar, acționarul este răspunzător de daunele produse societății, dacă, fără votul său, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

Art. 52. Hotărârile luate de adunarea generală în limitele legii sau actului constitutiv sunt obligatorii chiar pentru acționarii care nu au luat parte la adunare sau au votat contra.

Hotărârile Adunării Generale contrare legii sau actului constitutiv pot fi atacate în justiție, în termen de 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, de oricare dintre acționarii care nu au luat parte la Adunarea Generală sau care au votat contra și au cerut să se insereze aceasta în procesul-verbal al ședinței.

CAPITOLUL XIV
ADMINISTRAREA
ÎNTEPRINDERII PUBLICE – SOCIETATE PE ACȚIUNI
PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
ORGANIZAREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Art. 53. Societatea este condusă și administrată de un Consiliu de Administrație format din 7 membri, persoane fizice sau juridice, cu experiență în activitatea de administrare/management a/al unor întreprinderi publice profitabile sau a /al unor societăți profitabile din domeniul de activitate al întreprinderii publice.

Cel puțin doi dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice și experiența în domeniul economic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puțin 5 ani.

Nu poate fi selectat mai mult de 1 membru din rândul funcționarilor publici sau al altor categorii de personal din cadrul autorităților publice tutelare ori din cadrul altor autorități sau instituții publice.

O persoană fizică poate exercita concomitent cel mult 3 mandate de administrare în societăți pe acțiuni / întreprinderi publice al căror sediu se află pe teritoriul României.

Numirea membrilor Consiliului de Administrație ("Administratori") este temporară și revocabilă.

Art. 54. Conform prevederilor art. 138¹, majoritatea membrilor Consiliului de Administrație va fi formată din administratori neexecutivi, adică din membri care nu au fost numiți directori conform art. 143 și independenți în sensul art. 138² din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 55. Administratorii sunt desemnați de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Candidații pentru posturile de administrator sunt nominalizați de către membrii actuali ai Consiliului de Administrație sau de către acționari.

Pe durata îndeplinirii mandatului, administratorii nu pot încheia cu societatea un contract de muncă. În cazul în care administratorii au fost desemnați dinre salariații societății, contractul individual de muncă este suspendat pe perioada mandatului.

Administratorii pot fi revocați oricând de către Adunarea Generală Ordinară a acționarilor. În cazul în care revocarea survine fără justă cauză, administratorul este îndreptățit la plata unor daune-interese.

Art. 56. Membrii Consiliului de Administrație sunt desemnați de Adunarea Generală a Acționarilor la propunerea acționarilor – autorități tutelare.

Candidații propuși de Consiliul de Administrație sunt selectați/evaluați în prealabil și recomandați de comitetul de nominalizare din cadrul Consiliului de Administrație.

Propunerile de candidați pentru funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație făcute de autoritățile publice tutelare – acționarii, sunt făcute în baza unei selecții prealabile efectuate de o comisie formată din specialiști în recrutarea resurselor umane. Criteriile de selecție sunt stabilite de

comisie sau de expertul independent cu luarea în considerare a specificului și complexității activității societății.

Autoritatea publică tutelară care face propunerile pentru candidații la funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație poate decide ca în procesul de selecție, comisia menționată la alineatul precedent, să fie asistat sau selecția să fie făcută de un expert independent, conform prevederilor art.29 alin.(4) din O.U.G. nr.109/2011.

Autoritatea/autoritățile tutelară(e) care fac propunerile de candidați la funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație trebuie să aducă la cunoștința Consiliului de Administrație al întreprinderii publice – societate pe acțiuni, în timp util (adică la inițierea procedurii de selecție), anunțul privind selecția membrilor Consiliului de Administrație, astfel încât, Consiliul de Administrație al societății să publice acest anunț în două ziare economice și/sau financiare de largă răspândire și pe pagina de internet a întreprinderii publice.

De asemenea, lista membrilor Consiliului de Administrație este publicată, prin grija Consiliului de Administrație, pe pagina de internet a întreprinderii publice – societate pe acțiuni pe întreaga durată a mandatului acestora.

Fiecare membru al Consiliului de Administrație va avea încheiat cu Adunarea Generală a Acționarilor un contract de mandat, în baza căruia își va desfășura activitatea.

Art. 57. În termenele prevăzute de legislația în vigoare, de la data numirii sale, Consiliul de Administrație elaborează și prezintă Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, spre aprobare, planul de administrare, care include strategia de administrare pe durata mandatului pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță stabilite în contractele de mandat.

Dacă este cazul, Adunarea Generală a Acționarilor poate decide completarea sau revizuirea planului de administrare, dacă acesta nu prevede măsurile pentru realizarea obiectivelor cuprinse în contractul de mandat și nu cuprinde rezultatele prognozate care să asigure evaluarea indicatorilor de performanță stabiliți în contract.

Dacă planul de administrare revizuit nu este aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor, administratorii în funcție vor convoca de îndată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, pentru numirea, cu respectarea prevederilor prezentului Statut, a O.U.G. nr. 109/2011 și a Legii nr. 31/1990, a unor noi administratori. Mandatul administratorilor în funcție încetează de drept la data numirii noilor administratori. În acest caz administratorii nu sunt îndreptățiți la daune-interese.

Art. 58. În cadrul Consiliului de Administrație se constituie Comitetul de nominalizare și remunerare și Comitetul de audit.

Ambele Comitete menționate la alineatul precedent sunt formate din câte 3 membri ai Consiliului de Administrație, administratori neexecutivi, cel puțin câte unul dintre membrii fiecărui comitet fiind administrator independent.

Comitetele se vor întruni la solicitarea Președintelui Consiliului de Administrație sau a oricărui dintre membrii săi, de câte ori este necesar sau dispozițiile legale impun aceasta. Comitetele vor înainta Consiliului de administrație, în mod regulat, rapoarte asupra activității lor.

Pentru validitatea deciziilor celor 2 (două) comitete este necesară prezența tuturor membrilor Comitetului respectiv, iar deciziile se iau cu votul majorității celor prezenți.

Art. 59. Comitetul de nominalizare și remunerare se întrunește cel puțin în următoarele situații:

a) cu 60 (șasezeci) de zile înainte de expirarea duratei mandatului administratorilor sau directorului general;

b) în minim 10 (zece) zile de la data încetării anticipate a mandatului unui administrator sau a directorului general;

c) ori de câte ori este nevoie.

Comitetul de nominalizare și remunerare are următoarele atribuții:

1. evaluează și recomandă candidați pentru funcția de membru al Consiliului de Administrație;

2. elaborează și propune Consiliului de Administrație procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director;

3. recomandă Consiliului de Administrație candidați pentru funcțiile de directori ai întreprinderii publice – societate pe acțiuni;

4. formulează propuneri privind remunerarea directorilor numiți de către Consiliul de

Administrație;

5. întocmește un raport anual în conform cu art. 55 alin. 2 și 3 din O.U.G. 109/2011.

Art. 60. Comitetul de audit, format din 3 membri, dintre care cel puțin unul este independent și are competență în contabilitate și/sau audit, îndeplinește atribuțiile prevăzute la art. 47 din O.U.G. nr. 90/2008, și anume:

1. monitorizează procesul de raportare financiară;
2. monitorizează eficacitatea sistemelor de control intern, de audit intern, după caz, și de management al riscurilor din cadrul societății;
3. monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale;
4. verifică și monitorizează independența auditorului statutar sau a firmei de audit și, în special, prestarea de servicii suplimentare entității auditate.
5. are dreptul de a solicita de la auditorul statutar sau firma de audit raportul cu privire la aspectele esențiale care rezultă din auditul statutar și, în special, cu privire la deficiențele semnificative ale controlului intern în ceea ce privește procesul de raportare financiară.

Comitetul de audit se întrunește cel puțin în următoarele situații:

- a) dată pe an, în termen de cel mult 4 (patru) luni de la încheierea unui exercițiu financiar;
- b) ori de câte ori este nevoie.

Art. 61. Consiliul de Administrație își desemnează dintre membrii săi un președinte al Consiliului de Administrație.

Președintele este numit pentru o durată care nu poate depăși durata mandatului său de administrator.

Președintele poate fi revocat și de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Președintele coordonează activitatea consiliului și raportează cu privire la aceasta Adunării Generale a Acționarilor. El veghează la buna funcționare a societății.

În cazul în care președintele se află în imposibilitate temporară de a-și exercita atribuțiile, pe durata stării respective de imposibilitate, Consiliul de Administrație poate însărcina pe un alt administrator cu îndeplinirea funcției de președinie.

Art. 62. Remunerația membrilor Consiliului de Administrație este stabilită de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor. Ea este formată dintr-o indemnizație fixă lunară și, dacă este cazul, dintr-o componentă variabilă, constând într-o cotă de participare la profitul net al societății, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare pe baza performanțelor.

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor se va asigura, la stabilirea remunerației fiecărui membru al Consiliului de Administrație că aceasta este justificată în raport cu îndatoririle specifice, atribuțiile în cadrul comitetelor consultative, numărul de ședințe, obiectivele și criteriile de performanță stabilite în contractul de mandat.

Art. 63. Durata mandatului administratorilor este de 4 ani. Mandatul actualilor administratori este de 4 (patru) ani începând cu data de 01.12.2017. Mandatul administratorilor care și-au îndeplinit în mod corespunzător atribuțiile poate fi reînnoit.

Art. 64. Pentru ca numirea unui administrator să fie valabilă din punct de vedere juridic, persoana numită trebuie să o accepte în mod expres.

Art. 65. Persoana numită în funcția de administrator trebuie să fie asigurată din punct de vedere profesional.

Art. 66. Semnăturile noilor administratori vor fi depuse la Oficiul Registrul Comerțului.

Art. 67. În caz de vacanță a unuia sau a mai multor posturi de administrator, Consiliul de Administrație procedează la numirea unor administratori provizorii, până la întrunirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

Dacă vacanța prevăzută la alin. (1) determină scăderea numărului administratorilor sub minimumul legal, administratorii rămași convoacă de îndată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, pentru a completa numărul de membri ai Consiliului de Administrație.

În cazul în care administratorii nu își îndeplinesc obligația de a convoca adunarea generală, orice parte interesată se poate adresa instanței pentru a desemna persoana însărcinată cu convocarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, care să facă numirile necesare.

Art. 68. Consiliul de Administrație reprezintă întreprinderea publică – societate pe acțiuni în raport cu terții și în justiție.

Consiliul de Administrație reprezintă întreprinderea publică – societate pe acțiuni prin președintele său care nu poate fi numit și director general.

Consiliul de Administrație înregistrează, la Registrul Comerțului, numele persoanelor împuternicite să reprezinte întreprinderea publică – societate pe acțiuni, menționând dacă ele acționează împreună sau separat. Acestea depun la Registrul Comerțului specimene de semnătură.

Art. 69. Consiliul de Administrație se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la 3 (trei) luni.

Art. 70. Președintele convoacă Consiliul de Administrație, stabilește ordinea de zi, veghează asupra informării adecvate a membrilor consiliului cu privire la punctele aflate pe ordinea de zi și prezidează întrunirea.

Consiliul de Administrație este, de asemenea, convocat la cererea motivată a cel puțin 2 dintre membrii săi sau a directorului general. În acest caz, ordinea de zi este stabilită de către autorii cererii. Președintele este obligat să dea curs unei astfel de cereri.

Convocarea pentru întrunirea Consiliului de Administrație va fi transmisă administratorilor cu suficient timp înainte de data întrunirii, termenul putând fi stabilit prin decizie a Consiliului de Administrație. Convocarea va cuprinde data, locul unde se va ține ședința și ordinea de zi. Asupra punctelor care nu sunt prevăzute pe ordinea de zi se pot lua decizii doar în cazuri de urgență.

Notificarea scrisă cu privire la data și locul ședinței și ordinea de zi, va fi trimisă fiecăruia dintre administratori prin intermediul poștei electronice și al faxului.

Art. 71. Ședința Consiliului de Administrație se poate desfășura fără trimiterea unei notificări prealabile, dacă toți Administratorii sunt prezenți și nu au obiecții cu privire la ordinea de zi sau la ședința propriu-zisă.

Art. 72. Pentru validitatea deciziilor Consiliului de Administrație este necesară prezența a cel puțin jumătate plus unu din numărul membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor prezenți.

Participarea la reuniunile Consiliului de Administrație poate avea loc și prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță, și anume prin telefon, video-telefon sau e-mail.

Membrii Consiliului de Administrație pot fi reprezentați la întrunirile Consiliului de Administrație doar de către alți membri ai săi. Un membru prezent poate reprezenta un singur membru absent.

În cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul societății, deciziile Consiliului de Administrație pot fi luate prin votul unanim exprimat în scris al membrilor, fără a mai fi necesară o întrunire. Nu se poate recurge la această procedură în cazul deciziilor Consiliului de Administrație referitoare la situațiile financiare anuale ori la capitalul autorizat.

Art. 73. La fiecare ședință se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde numele participanților, ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate. Procesul-verbal este semnat de către președintele de ședință și de către cel puțin un alt administrator.

Art. 74. Consiliul de Administrație are următoarea componență:

1. **Corda Roxana Andreea**, cetățean român, născută în Oraș Huedin, jud. Cluj, la data de 28.06.1988, domiciliată în Oraș Huedin, CI seria _____ emisă de SPCLEP Huedin la data de 05.07.2012, CNP _____

2. **Abrudean Mircea**, cetățean român, născut în Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, la data de 23.07.1984, domiciliat în Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, CI seria _____ emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 23.02.2017, CNP _____

3. **Radu Rodica Renata**, cetățean român, născută în Municipiul Dej, jud. Cluj, la data de 09.03.1986, domiciliată în mun. Dej, jud. Cluj, CI seria _____ emisă de SPCLEP Dej la data de 12.03.2014, CNP _____

4. **Morar Marian**, cetățean român, născut în Com. Mănăstireni, jud. Cluj, la data de 01.07.1960, domiciliat în Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 04.06.2013, CNP

5. **Kerekes Kinga**, cetățean român, născută în Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, la data de 05.05.1970, domiciliată în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, CI seria emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 10.05.2012, CNP

6. **Cîmpian Sebastian**, cetățean român, născut în Municipiul Dej, jud. Cluj, la data de 01.03.1970, domiciliat în Județul Cluj, CI seria emisă de SPCJEP Cluj-Napoca la data de 18.02.2016, CNP

7. **Avram Mircea-Constantin**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat cu C.I. seria eliberată de SPCJEP Cluj la data de 30.05.2012, CNP

CAPITOLUL XV

ATRIBUȚIILE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE ȘI DELEGAREA CONDUCERII ÎNTREPRINDERII PUBLICE - SOCIETĂȚII DIRECTORILOR

Art. 75. Consiliul de Administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al întreprinderii publice – societate pe acțiuni, cu excepția celor rezervate de lege pentru adunarea generală a acționarilor.

Art. 76. Consiliul de Administrație are următoarele competențe de bază, care nu pot fi delegate directorilor:

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății;
- b) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorilor angajați cu contract de mandat și stabilirea remunerației lor;
- d) supravegherea și evaluarea activității directorilor angajați cu contract de mandat;
- e) aprobarea planului de management elaborat de către directorul general;
- f) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- g) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit Legii nr. 85/2014 din 25 iunie 2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

De asemenea, nu pot fi delegate directorilor atribuțiile permise de către Consiliul de Administrație din partea Adunării Generale a Acționarilor, în conformitate cu art. 114 din Legea nr. 31/1990, privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 77. Consiliul de Administrație, va putea să încheie acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic, numai cu aprobarea adunării generale extraordinare a acționarilor.

Art. 78. Consiliul de Administrație trebuie să prezinte auditului statutar, cu cel puțin 30 de zile înainte de ziua stabilită pentru ședința adunării generale, situația financiară anuală pentru exercițiul financiar precedent, însoțită de raportul lor și de documentele justificative.

Consiliul de Administrație este obligat ca, în termen de 15 zile de la data Adunării Generale, să depună la Registrul comerțului copii pe suport hârtie și în formă electronică sau numai în formă electronică, având atașată o semnătură electronică extinsă, ale situațiilor financiare anuale, însoțite de raportul lor, raportul auditorilor interni, precum și de procesul-verbal al adunării generale, în condițiile prevăzute de Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

Art. 79. Consiliul de Administrație este subordonat Adunării Generale a Acționarilor.

principalele sale atribuții fiind:

a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății și asigurarea îndeplinirii acestora;

b) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, asigurarea îndeplinirii acestora, precum și aprobarea planificării financiare;

c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerației lor;

d) supravegherea activității directorilor;

e) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;

f) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, a legii nr. 85/2014 din 25 iunie 2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

g) verificarea funcționării sistemului de control intern/manAGERIAL, implementarea politicilor contabile și realizarea planificării financiare;

h) aprobarea potrivit competențelor stabilite de lege, investițiilor ce urmează a fi realizate de întreprinderea publică – societate pe acțiuni cu respectarea normelor legale în vigoare;

i) propunerea spre aprobarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor a bugetului de venituri și cheltuieli și a situațiilor financiare anuale ale întreprinderii publice – societății pe acțiuni;

j) propunerea înstrăinării, vânzării bunurilor proprietate sau date în administrarea întreprinderii publice – societății pe acțiuni, în condițiile stabilite de legislația în vigoare;

k) răspunde de administrarea legală și eficientă a întregului patrimoniu;

l) elaborarea și aprobarea organigramei și statului de funcții, corespunzător necesităților activității întreprinderii publice – societate pe acțiuni și supunerea spre aprobare Consiliului Județean Cluj;

m) analizarea bilanșului contabil anual și supunerea sa spre aprobare și publicarea sa, potrivit prevederilor legale;

n) aprobarea măsurilor privind respectarea dispozițiilor legale în domeniul protecției mediului înconjurător;

o) aprobarea scoaterii din funcțiune, valorificarea și casarea mijloacelor fixe, cu respectarea reglementărilor în vigoare;

p) aprobarea și a altor măsuri, cu excepția celor date, potrivit legii, în competența altor organe;

r) prezentarea semestrială a unui raport asupra activității de administrare care include și informații referitoare la execuția contractului de mandat al directorului, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății;

s) elaborează un raport anual privind activitatea întreprinderii publice, în luna mai a anului următor celui cu privire la care se raportează; raportul se publică pe pagina de internet a întreprinderii publice;

ș) aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al societății;

t) informează acționarii, în cadrul primei adunări generale a acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții încheiate de întreprinderea publică cu o altă întreprindere publică ori cu autoritatea publică tutelară, dacă tranzacția are o valoare, individuală sau într-o serie de tranzacții, de cel puțin echivalentul în lei a 100.000 euro.

Art. 80. Membrii Consiliului de Administrație își vor exercita mandatul cu prudența și diligența unui bun administrator.

Administratorul nu încalcă obligația prevăzută la alin. (1), dacă în momentul luării unei decizii de afaceri el este în mod rezonabil îndreptățit să considere că acționează în interesul societății și pe baza unor informații adecvate.

Decizie de afaceri, în sensul prezentei legi, este orice decizie de a lua sau de a nu lua anumite măsuri cu privire la administrarea societății.

Membrii Consiliului de Administrație își vor exercita mandatul cu loialitate, în interesul societății.

Membrii Consiliului de Administrație nu vor divulga informațiile confidențiale și secretele comerciale ale societății la care au acces în calitate de administratori. Această obligație le revine și după încetarea mandatului de administrator.

Conținutul și durata obligațiilor prevăzute la alin.(5) sunt stipulate în contractul de mandat.

Art. 81. Administratorii sunt răspunzători de îndeplinirea tuturor obligațiilor.

Administratorii răspund față de societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori sau de personalul încadrat, când dauna nu s-ar fi produs dacă ei ar fi exercitat supravegherea impusă de îndatoririle funcției lor.

Directorii vor înștiința Consiliul de Administrație de toate neregulile constatate cu ocazia îndeplinirii atribuțiilor lor.

Administratorii sunt solidar răspunzători cu predecesorii lor imediați dacă, având cunoștință de neregulile săvârșite de aceștia, nu le comunică.

În societățile care au mai mulți administratori răspunderea pentru actele săvârșite sau pentru omisiuni nu se întinde și la administratorii care au făcut să se consemneze, în registrul hotărârilor Consiliului de Administrație, împotrivirea lor și au încunoștințat despre aceasta, în scris, auditorii.

Art. 82. Administratorul care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor societății trebuie să îi înștiințeze despre aceasta pe ceilalți administratori și pe auditorii interni și să nu ia parte la nici o deliberare privitoare la această operațiune.

Aceeași obligație o are administratorul în cazul în care, într-o anumită operațiune, știe că sunt interesate soțul sau soția sa, rudele ori afiniții săi până la gradul al IV-lea inclusiv.

Interdicțiile stabilite la aliniatele anterioare referitoare la participarea, la deliberarea și la votul administratorilor, nu sunt aplicabile în cazul în care obiectul votului îl constituie:

a) oferirea spre subscriere, către un administrator sau către persoanele menționate la alin. (2), de acțiuni sau obligațiuni ale societății;

b) acordarea de către administrator sau de persoanele menționate la alin.(2) a unui împrumut ori constituirea unei garanții în favoarea societății.

Administratorul care nu a respectat prevederile alin.(1) și (2) răspunde pentru daunele care au rezultat pentru societate.

Art. 83. Este interzisă creditarea de către societate a administratorilor acesteia, prin intermediul unor operațiuni precum:

a) acordarea de împrumuturi administratorilor;

b) acordarea de avantaje financiare administratorilor cu ocazia sau ulterior încheierii de către societate cu aceștia de operațiuni de livrare de bunuri, prestări de servicii sau executare de lucrări;

c) garantarea directă ori indirectă, în tot sau în parte, a oricăror împrumuturi acordate administratorilor, concomitentă ori ulterioară acordării împrumutului;

d) garantarea directă ori indirectă, în tot sau în parte, a executării de către administratori a oricăror alte obligații personale ale acestora față de terțe persoane;

e) dobândirea cu titlu oneros ori plata, în tot sau în parte, a unei creanțe ce are drept obiect un împrumut acordat de o terță persoană administratorilor ori o altă prestație personală a acestora.

Prevederile alin. (1) sunt aplicabile și operațiunilor în care sunt interesați soțul sau soția, rudele ori afiniții până la gradul al IV-lea inclusiv al administratorului; de asemenea, dacă operațiunea privește o societate civilă sau comercială la care una dintre persoanele anterior menționate este administrator ori deține, singură sau împreună cu una dintre persoanele sus-menționate, o cotă de cel puțin 20% din valoarea capitalului social subscris.

Prevederile alin.(1) nu se aplică:

a) în cazul operațiunilor a căror valoare exigibilă cumulată este inferioară echivalentului în lei al sumei de 5.000 de euro;

b) în cazul în care operațiunea este încheiată de societate în condițiile exercitării curente a activității sale, iar clauzele operațiunii nu sunt mai favorabile persoanelor prevăzute la alin. (1) și (2) decât cele pe care, în mod obișnuit, societatea le practică față de terțe persoane.

Art. 84. Consiliul de Administrație poate delega conducerea societății unuia sau mai multor directori.

Art. 85. Președintele Consiliului de Administrație nu poate îndeplini și funcția de director general al societății.

Art. 86. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație va fi formată din administratori neexecutivi, adică din membri care nu au fost numiți directori conform art. 143 din Legea nr. 31/1990.

Art. 87. Directorii și membrii Consiliului de Administrație pot să participe la Adunările Generale ale Acționarilor.

CAPITOLUL XVI DIRECTORII

Art. 88. Consiliul de Administrație delegă conducerea societății unuia sau mai multor directori, numind pe unul dintre ei director general.

Directorii pot fi numiți dintre administratori, care devin astfel administratori executivi sau din afara Consiliului de Administrație.

Directorii sunt numiți de Consiliul de Administrație la recomandarea comitetului de nominalizare și remunerare.

Anunțul privind selecția directorilor se publică în 2 (două) ziare economice și/sau financiare de largă răspândire și pe pagina de internet a întreprinderii publice.

Lista directorilor este publicată pe pagina de internet a întreprinderii publice – societate pe acțiuni, pe întreaga durată a mandatului acestora.

Art. 89. Directorul general este responsabil cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii societății, în limitele obiectului de activitate al societății, a contractelor de mandat încheiate cu Consiliul de Administrație, a dispozițiilor Consiliului de Administrație și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de actul constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a Acționarilor.

Modul de organizare a activității directorului general și a directorilor numiți de Consiliul de Administrație poate fi stabilit prin hotărâre a Adunării Generale a Acționarilor sau prin hotărâre a Consiliului de Administrație.

Orice administrator poate solicita directorului general sau directorilor numiți de Consiliul de Administrație informații cu privire la conducerea operativă a societății. Directorii vor informa Consiliul de Administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.

Directorul general elaborează trimestrial și prezintă Consiliului de Administrație un raport conform art. 54 din O.U.G. nr. 109/2011.

Directorul general are obligația să transmită Ministerului Finanțelor Publice trimestrial, analize, situații, raportări și alte informații referitoare la indicatorii economico-financiari din bugetul de venituri și cheltuieli, în formatul și la termenele stabilite prin Ordin al ministrului sau prin circulare.

Art. 90. Planul de management

În termenele prevăzute de legislația în vigoare, de la numire, directorii elaborează și prezintă Consiliului de Administrație un plan de management, pe toată durata mandatului și pentru primul an de mandat, cuprinzând strategia de conducere pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță stabilite în contractele de mandat. Planul de management trebuie să fie corelat și să dezvolte planul de administrare al Consiliului de Administrație.

Planul de management este supus aprobării Consiliului de Administrație.

Dacă este cazul, Consiliul de Administrație poate cere completarea sau revizuirea planului de management, dacă acesta nu prevede măsurile pentru realizarea obiectivelor cuprinse în contractul de mandat și nu cuprinde rezultatele prognozate care să asigure evaluarea indicatorilor de performanță stabiliți în contract.

Dacă planul de management revizuit nu este aprobat de Consiliul de Administrație, acesta va proceda, de îndată, dar nu mai târziu de 60 de zile, la numirea de noi directori. Mandatul directorilor în funcție încetează de drept la data numirii noilor directori. În acest caz directorii nu sunt îndreptățiți la daune-interese.

Evaluarea activității directorilor de către Consiliul de Administrație va viza atât execuția contractului de mandata, cât și a planului de management.

Art. 91. Directorul general reprezintă întreprinderea publică - societate pe acțiuni în relațiile cu terții și poate delega puterea de reprezentare, cu menționarea atribuțiilor delegate și a duratei mandatului, cu condiția ca directorul general să informeze Consiliul de Administrație. Specimenul de semnătură al directorului general va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului.

Art. 92. Directorul general este responsabil de administrarea activității, atribuțiile sale incluzând următoarele:

a. să exercite administrarea generală a societății, conform prevederilor legale, actului constitutiv și împuternicirilor conferite de Consiliul de Administrație, conducând nemijlocit și efectiv întreaga activitate a societății și asigurând funcționarea acesteia;

b. să asigure conducerea activităților societății, coordonarea și controlul acestora în ceea ce privește utilizarea resurselor financiare, materiale și umane;

c. să numească și/sau să revoce personalul necesar bunei desfășurări a activității, precum și să exercite autoritatea disciplinară asupra lor, conform structurii administrative, Regulamentului de Organizare și Funcționare, Regulamentului Intern și Codul Etic;

d. să stabilească sarcinile, obiectivele, atribuțiile, competențele și responsabilitățile precum și salariile personalului societății;

e. să aprobe operațiuni de încasări și plăți;

f. să execute angajamentele și hotărârile luate de Consiliul de Administrație;

g. să promoveze proiecte, planuri de lucru etc. în vederea îmbunătățirii performanțelor serviciilor, eficienței și eficacității administrației și, în general, pentru îndeplinirea cu succes a acțiunilor încredințate societății;

h. să stabilească tactica și strategia de marketing;

i. aprobă operațiunile de cumpărare și vânzare de bunuri și mijloace circulante;

j. să încheie actele juridice, în numele și pe seama societății, conform legii;

k. prezintă spre aprobarea Consiliului de Administrație programul anual al achizițiilor și programul de investiții al societății;

l. reprezintă, negociază și angajează societatea cu prima semnătură în raporturile cu terții: societăți comerciale, furnizori, organele de stat, organizații, instituții, bănci, precum și în relațiile internaționale etc, în acest sens putând da împuterniciri de reprezentare;

m. atrage, selectează, negociază și semnează contractele de administrare și prestări servicii conexe și închiriere în vederea atragerii investițiilor pentru atingerea scopurilor specifice parcurilor industriale;

n. aprobă procedurile de interes general ale firmei (financiare, de administrare, de aprovizionare, vânzare, resurse umane),

o. delegă răspunderea /competența pentru deciziile de rutină cadrelor de conducere aflate pe nivele ierarhice imediat inferioare și desemnează înlocuitorul pentru perioada de absență și stabilește limitele de competență și responsabilitate ale acestuia;

p. conduce echipa care reprezintă unitatea la negocierea Contractului Colectiv de Muncă cu sindicatul/reprezentanții salariaților și semnează în numele angajatorului Contractul Colectiv de Muncă al societății;

q. alte atribuții conferite de lege, de actul constitutiv sau de alte dispoziții aplicabile;

r. supune aprobării consiliului de administrație orice tranzacție din categoria celor prevăzute la art. 52 alin. (1) din OUG nr. 109/30.11.2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții, o valoare de cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro. Pentru a decide asupra tranzacției, consiliul de administrație poate dispune efectuarea unei expertize independente, pentru a verifica dacă tranzacția este corectă în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.

Art. 93. Remunerația directorilor este stabilită de Consiliul de Administrație, fiind formată dintr-o indemnizație fixă lunară și dintr-o componentă variabilă, constând într-o cotă de participare la profitul net al societății, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare pe baza performanțelor.

CAPITOLUL XVII **AUDITUL STATUTAR ȘI AUDITUL INTERN**

Art. 94. Întreprinderea publică – societate pe acțiuni va contracta auditori statutari în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind achizițiile publice, scopul auditului statutar fiind acela de auditare a situațiilor financiare anuale ale societății, respectiv de a stabili dacă situațiile financiare ale întreprinderii publice oferă o imagine reală și onestă asupra activității anului financiar

și asupra profitului și pierderii, respectiv asupra veniturilor și cheltuielilor, pentru perioada încheiată.

Alegerea procedurii de selectare a auditorului statutar, atribuțiile ce urmează a fi îndeplinite de acest auditor vor fi supuse spre aprobarea Consiliului de Administrație, înainte de demararea procedurii de selectare a auditorului statutar.

Raportul auditorului statutar va fi prezentat Consiliului de Administrație al întreprinderii publice – societate pe acțiuni.

Art. 95. *Întreprinderea publică – societate pe acțiuni organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 672/2002 privind auditul public intern, cu modificările și completările ulterioare.*

În cadrul întreprinderii publice – societate pe acțiuni își va desfășura activitatea 1 (un) auditor intern, acesta având obligația de a raporta direct Consiliului de Administrație și directorului general al societății.

Auditul intern este o examinare metodică realizată în vederea determinării dacă activitățile și rezultatele relative la subiectul examinat satisfac dispozițiile prestabilite și dacă aceste dispoziții sunt puse în operă într-un mod eficace și apt în vederea atingerii obiectivelor societății.

Auditul intern este în interiorul entității o activitate independentă de apreciere sau control al operațiilor, fiind în subordinea directă a directorului general.

Obiectivul auditului intern este de a asista conducerea societății în exercitarea eficace a responsabilităților lor furnizând analize, aprecieri, recomandări și comentarii pertinente referitoare la activitățile examinate.

Auditorul intern este vizat de toate fazele activității entității care interesează conducerea. Acesta implică faptul de a apela la aspecte contabile și financiare, dar și tehnice, pentru atingerea unei înțelegeri depline a operațiilor examinate.

CAPITOLUL XVIII EVIDENȚA CONTABILĂ ȘI REGISTRELE SOCIETĂȚII

Art. 96. *Exercițiul financiar al societății începe la 1 ianuarie și se termină pe 31 decembrie al fiecărui an. Prin excepție, primul exercițiu începe la data înmatriculării societății la Oficiul Registrului Comerțului și se încheie la data de 31 decembrie.*

Art. 97. *Societatea va ține contabilitatea în LEI. În fiecare an, Societatea va redacta situațiile financiare, va întocmi contul de profit și pierderi și va înregistra activitățile sale economice și financiare în conformitate cu reglementările legale în materie.*

Art. 98. *Situațiile financiare anuale trebuie supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor în termenul prevăzut de legea română. Situațiile financiare anuale, precum și raportul administratorilor și al auditorului statutar vor putea fi consultate de acționari, la sediul social al societății, în interiorul termenului de 15 zile dinaintea datei Adunării Generale convocate pentru aprobarea lor. Acționarii vor putea cere copii ale acestora, pe cheltuiala lor.*

Administratorii sunt obligați să depună la Direcția Generală a Finanțelor Publice, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la aprobarea lor de către Adunarea Generală, o copie a situațiilor financiare anuale împreună cu raportul administratorilor, raportul auditorului statutar, precum și procesul verbal al Adunării Generale. O copie a situațiilor financiare vizată de administrația financiară, precum și documentele mai sus menționate se vor înregistra la Oficiul Registrului Comerțului, care va publica anunțul de confirmare a depunerii acestor acte, în „Monitorul Oficial” al României, pe cheltuiala societății.

Art. 99. *În vederea desfășurării activității, întreprinderea publică - societate pe acțiuni trebuie să țină următoarele registre:*

- *Registrele contabile prevăzute de lege;*
- *Registrul acționarilor care să arate, denumirea, sediul acționarilor cu acțiuni nominative, precum și vărsămintele făcute în contul acțiunilor. Evidența acțiunilor tranzacționate pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzacționare se realizează cu respectarea legislației specifice pieței de capital;*
- *Registrul ședințelor și deliberărilor Consiliului de Administrație;*
- *Registrul al rapoartelor auditului statutar;*

- Orice alte registre prevăzute de acte normative speciale.

Art. 100. Administratorii, sau, după caz, entitățile care țin evidența acționariatului conform prevederilor legale au obligația să pună la dispoziția acționarilor și a oricărui alți solicitanți informații privind structura acționariatului respectivei societăți și să le elibereze, la cerere, pe cheltuiala lor, certificate privind aceste date.

De asemenea, sunt obligați să pună la dispoziția acționarilor în aceleași condiții, registrul ședințelor și deliberărilor adunărilor generale.

Registrul acționarilor și registrul obligațiunilor se pot ține manual sau în sistem computerizat.

CAPITOLUL XIX DISTRIBUIREA REZULTATELOR FINANCIARE

Art. 101. Rezultatele activității societății sunt determinate pe baza situațiilor financiare aprobate de Adunarea Generală.

Art. 102. Contul de profit și pierderi, care include veniturile și cheltuielile exercițiului financiar, va evidenția, după înregistrarea deducerilor obligatorii, profitul sau pierderea exercițiului respectiv, profitul net urmând a se determina conform legii, după plata impozitului pe profit.

Art. 103. Dividendele se distribuie asociaților proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat și conform hotărârii Adunării Generale a Acționarilor de aprobare a situațiilor financiare anuale. Acestea se plătesc în termenul stabilit de Adunarea Generală, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat.

Art. 104. Din profitul societății se vor prelua, în fiecare an, cel puțin 5% (cinci procente) pentru formarea fondului de rezervă, până ce acesta va atinge minimum a cincea parte din capitalul social. Dacă fondul de rezervă, după constituire, s-a micșorat din orice cauză, va fi completat cu respectarea celorlași reguli.

Art. 105. Adunarea Generală Ordinară poate decide constituirea altor fonduri, destinația și cuantumul acestora.

Art. 106. Acționarii vor suporta eventualele pierderi proporțional cu participarea la capitalul social și în limita acestei participări.

CAPITOLUL XX DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Art. 107. Dizolvarea și lichidarea societății se vor realiza în cazurile și cu îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege.

CAPITOLUL XXI DISPOZIȚII FINALE

Art. 108. Prezentul Statut se completează cu prevederile Contractului de Societate, dispozițiile Legii societăților nr. 31/1990 republicată și O.U. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările ulterioare.

Incheiat azi, data de 13 martie 2019.

imputernicit al Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor
Societății TETAROM SA, din data de 04.02.2019
DIRECTOR GENERAL
GĂVREA VIOREL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A.

Luând în considerare prevederile:

- Contractului de asociere nr. 29201/05.09.2018 încheiat între Județul Cluj, Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii.
- Hotărârii Consiliului Local al comunei Luna nr. 61/27.09.2019 privind aprobarea majorării capitalului social al societății TETAROM S.A., prin aport în natură.
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 207/2019 privind majorarea capitalului social al societății TETAROM SA;

În conformitate cu prevederile:

- art. 107 (1) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene;
- art. 87 alin. (1) și art. 173 alin (1) lit. c) și alin (2) lit. d) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii privind societățile nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 35 alin. (2) din Legea privind finanțele publice locale nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2, 8 din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 77/2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr. 21/1996, aprobată prin Legea nr. 20/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței Guvernului nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 194/2016 privind desemnarea reprezentanților Județului Cluj în adunarea generală a acționarilor la societățile la care acesta este acționar, cu modificările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 172/2018 privind aprobarea asocierii Județului Cluj cu Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii, în vederea realizării Parcului Industrial Tctarom V;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 154/2019 privind unele măsuri referitoare la constituirea Parcului Industrial TETAROM V

fiind îndeplinite prevederile cuprinse la art. 182 alin. (4), coroborate cu cele ale art. 136 și art. 139 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă participarea Comunei Luna la capitalul social al societății TETAROM S.A. prin aport în natură.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare al imobilului- teren în suprafață de 115 ha, situat în Comuna Luna, înscris în C.F. nr. 56634, nr. cadastral 56634, aflat în proprietatea comunei Luna, în administrarea Consiliului Local Luna. Având valoarea de 4.361.630 lei.

(2) Raportul de evaluare menționat la alin. 1 este cuprins în **Anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Se aprobă majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A. cu aportul în natură adus de Comuna Luna în valoare de 4.361.630 lei, constând în terenul identificat la art. 2, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(2) Se aprobă renunțarea la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (1)

Art. 4 (1) Se însușește Studiul pentru efectuarea testului investitorului privat prudent, întocmit de către societatea Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, cuprins în **Anexa nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă majorarea capitalului prin aport în numerar al Județului Cluj la capitalul social al societății TETAROM S. A. cu suma de 58.500.000 lei, în condițiile renunțării la dreptul de preferință al celorlalți acționari, cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotelor de participare la capitalul social.

(3) Se aprobă transferarea sumei de 58.500.000 lei, reprezentând aportul în numerar la majorarea capitalului social al societății TETAROM S.A., în termen de 3 ani, astfel: 30% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita la data subscrierii, 20% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2020, 50% din valoarea nominală a acțiunilor se va achita până în luna decembrie 2021.

(4) Se aprobă renunțarea la dreptul de preferință al municipiului în calitate de acționar al societății TETAROM S.A. raportat la alin (2)

Art. 5. Se aprobă majorarea numărului de acțiuni, de la **3.805.943 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la **10.092.106 acțiuni** cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de **6.286.163 acțiuni noi**, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie astfel: 436.163 acțiuni comunei Luna pentru aportul în natură și 5.850.000 acțiuni Județului Cluj pentru aportul în numerar conform art. 4.

Art. 6. Se aprobă noua structură a acționariatului societății TETAROM S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

- a) Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj, **95.100.990 lei**, din care 59.429.043 lei aport în numerar, un teren în valoare de 71.357 lei, un teren în valoare de 13.046.670 lei, un teren în valoare de 16.590.900 lei și un teren în valoare de 2.466.098 lei, două terenuri în valoare totală de 3.496.922 lei - reprezentând **9.510.099 acțiuni**, respectiv **94,2330 %** din capitalul social;
- b) Comuna Luna, prin Consiliul local al comunei Luna, 4.361.630 lei, reprezentând **436.163 acțiuni**, respectiv **4,3218%** din capitalul social.
- c) Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, 1.370.900 lei, din care 5900 lei aport în numerar și un teren în valoare de 1.365.000 lei, reprezentând 137.090 acțiuni, respectiv **1,3584 %** din capitalul social;
- d) Municipiul Dej, prin Consiliul local al municipiului Dej, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0014 %** din capitalul social;
- e) Municipiul Gherla, prin Consiliul local al municipiului Gherla, 78.910 lei, reprezentând 7891 acțiuni, respectiv **0,0782 %** din capitalul social;
- f) Municipiul Turda, prin Consiliul local al municipiului Turda, 210 lei, reprezentând 21 acțiuni, respectiv **0,0002 %** din capitalul social;
- g) Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul local al municipiului Câmpia Turzii, 5.620 lei, reprezentând 562 acțiuni, respectiv **0,0056 %** din capitalul social.
- h) Orașul Huedin, prin Consiliul local al orașului Huedin, 1.400 lei, reprezentând 140 acțiuni, respectiv **0,0014 %** din capitalul social;

Art. 6. Se aprobă modificarea și completarea actului constitutiv și a statutului societății, ca urmare a majorării capitalului social, astfel cum a fost detaliat în cuprinsul articolelor 1-5.

Art. 7. Se acordă mandat special doamnei/domnului....., în calitate de reprezentant al municipiului..... în Adunarea Generală a Acționarilor la TETAROM S.A., pentru a vota modificările și completările actului constitutiv și a statutului societății menționate în cuprinsul art. 2-5 din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se mandatează domnul Viorel Găvrea – director general al TETAROM S.A., în vederea întocmirii Actului modificator, a Actului constitutiv și a statutului actualizat al societății, în condițiile prevederilor prezentei hotărâri și în vederea derulării măsurilor necesare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri, incluzând, dar fără a se limita, înregistrarea actului constitutiv și statutului astfel întocmit la Oficiul Registrului Comerțului, semnătura domnului Viorel Găvrea fiind în acest sens pe deplin opozabilă TETAROM S.A și acționarilor acesteia.

**HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE
A ACȚIONARILOR TETAROM S.A. CU SEDIUL ÎN MUN. CLUJ-NAPOCA
STR. TĂIETURA TURCULUI, NR. 47, ÎNREGISTRATĂ LA ORC CLUJ LA NR.
J12/1683/2001, AVÂND CUI RO 14343629,
NR. 6/12.08.2019**

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor prin reprezentanții săi:

- Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj, reprezentat prin PREȘEDINTE;
- Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul Local Cluj-Napoca, reprezentat prin PRIMAR;
- Municipiul Turda prin Consiliul Local Turda, reprezentat prin PRIMAR;
- Municipiul Câmpia Turzii prin Consiliul Local Câmpia Turzii, reprezentat prin PRIMAR;
- Municipiul Gherla prin Consiliul Local Gherla, reprezentat prin PRIMAR;
- Municipiul Dej prin Consiliul Local Dej, reprezentat prin PRIMAR;
- Orașul Huedin prin Consiliul Local Huedin, reprezentat prin PRIMAR.

Având în vedere:

- H.C.A. nr. 16/10.07.2019 privind aprobarea convocării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
- H. CJC nr. 154 din 31 iulie 2019 privind unele măsuri referitoare la constituirea Parcului Industrial TETAROM V;
- H.C.L. Cluj-Napoca nr. 602/01.08.2019 privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul Adunărilor Generale a Acționarilor Societății TETAROM SA;
- H.C.L. Huedin nr. 98/25.07.2019 privind aprobarea constituirii Parcului Industrial TETAROM V în condițiile stabilite prin Acordul de Asociere încheiat între județul Cluj, Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii;
- H.C.L. Turda nr. 131/24.07.2019 privind acordarea unui mandat special reprezentantului Consiliului Local Turda în Adunarea Generală a Acționarilor la TETAROM SA, în vederea exercitării dreptului de acționar în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
- H.C.L. Câmpia Turzii 132/ 25.07.2019 privind acordarea unui mandat special reprezentantului Municipiului Câmpia Turzii pentru participarea la ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății TETAROM SA din data de 12.08.2019;

- PV ședință Consiliul Local Gherla din data de 24.07.2019;
- O.U.G nr. 109/30.11.2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările ulterioare;
- Statutul Societății, Contractul de Societate și Legea nr. 31/1990 privind societățile republicată cu modificările și completările ulterioare;

În prezența acționarilor reprezentând 99,9963 % din capitalul social al societății;

Cu 6 voturi - PENTRU - reprezentând 99,9963 % % din capitalul social;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se alege doamna Marc Marinela reprezentant al acționarului Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj, secretar al ședinței.

Art.2. Se aprobă constituirea Parcului Industrial TETAROM V în condițiile stabilite prin Acordul de Asociere încheiat între Județul Cluj, Comuna Luna și Municipiul Câmpia Turzii.


Art.3. Reprezentanții acționarilor vor semna cererea pentru acordarea titlului de parc industrial și declarația de eligibilitate.

Art.4. Se mandatează societatea TETAROM SA de a semna toate actele și a depune toate demersurile conforme legislației parcurilor industriale în vederea obținerii titlului de parc industrial.

Art.5. Se împuternicește domnul Octavian Fodor, Director General Adjunct al societății TETAROM S.A. să pună în aplicare și să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președintele Consiliului de Administrație

Abrucean Mircea



Secretariatul Adunării Generale a Acționarilor

Marc Marinela



Eugen Cocis



CERTIFICAT DE ACȚIONAR

TETAROM S.A.

SEDIUL SOCIAL: CLUJ-NAPOCA, ȚĂIETURA TURCULUI 47, JUDEȚUL CLUJ

DURATA SOCIETĂȚII: NELIMITATĂ

NUMĂRUL DIN REGISTRUL COMERȚULUI: J12/1683/12.12.2001

CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ: RO14343629

CAPITALUL SOCIAL: 38.059.430 lei

NUMĂR ACȚIUNI: 3.805.943

CATEGORIA ACȚIUNILOR: NOMINATIVE

VALOAREA NOMINALĂ A ACȚIUNILOR: 10 LEI

DENUMIREA ACȚIONARULUI: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

SEDIUL: JUD. CLUJ, CLUJ-NAPOCA, Str. Moșilor, nr.1-3

CODUL UNIC DE ÎNREGISTRARE: 4305857

NUMĂRUL ACȚIUNILOR: 137.090

NUMĂRUL LOR DE ORDINE: 191 - 210, 74.365 - 74.386, 1.405.915 - 1.406.462,
1.414.052 - 1.550.551

POZIȚIA LA CARE E ÎNSCRIS ÎN REGISTRUL ACȚIUNILOR: 2

VĂRSĂMINTELE EFECTUATE: 200 lei (noiembrie 2001), 220 lei (ianuarie 2005),
5.480 lei (aprilie 2008), 1.365.000 lei (aport în natură - mai 2015)

DIRECTOR GENERAL
VIOREL GĂVREA

CLUJ-NAPOCA, MARTIE 2019

