Raport Nr. 1273/24.01.2020

S.C. „MEDITUR" S.A.
– MEDIAŞ –
Nr. 273 /27.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piaţă pentru construcţii speciale:

stâlpi pentru reţele de comunicaţii

solicitat de
SC MEDITUR SA Mediaş, jud. SIBIU

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport sunt confidenţiale şi nu vor fi copiate în parte sau în totalitate sau transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi al utilizatorilor desemnaţi.

– ianuarie 2020 –

CRIŞAN Silviu Vasile I.I.
Cod unic de înregistrare: 29046073 | Nr. Reg. Comerţului: F32/1022/2011
RO-551131, Medias | str. Teilor nr. 13 | jud. Sibiu
Tel: (+40) 722 636 634 | Fax: (+40) 269 821 744 | mail: silviu.crisan70@yahoo.com

Întreprindere Individuală
Crişan Silviu Vasile
F32/1022/2011
CUI 29046073
MEDIAŞ - Jud. SIBIU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CRISAN
SILVIU VASILE
Legitimaţia Nr. 11860
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1. SINTEZA EVALUĂRII

Subiectul evaluării:	Construcţii speciale constând in stalpi din beton amplasati pe teritoriul mun. Medias, utilizati de MEDITUR SA pentru sustinerea retelei electrice de deservire a tranportului local cu troleibuze.
Scopul raportului:	Estimarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare descrise in cadrul raportului: stabilirea unui nivel minim si maxim pentru valorile de inchiriere a folosintei stalpilor, in sensul pozarii cablurilor de telecomunicatii. Rezultatele evaluării sunt destinate fundamentarii unor decizii de management ale clientului.
Utilizatori desemnaţi:	SC MEDITUR SA Mediaş, jud. SIBIU CUI: 9735812 Adresa sediu: Sos. Sibiului nr. 100A, mun. Mediaş, jud. Sibiu, cod postal 551118
Baza evaluării:	**Standardele de evaluare a bunurilor, SEV-2018:** • SEV 100 – Cadrul general; • SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării; • SEV 102 – Implementare; • SEV 103 – Raportare; • SEV 104 – Tipuri ale valorii: • SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; • Glosar 2018 **Legislaţia în vigoare**
Tipul valorii estimate:	Chiria de piaţă.
Curs BNR (LEI/1 EUR):	4,7785
Data de referinţă a evaluării:	30.12.2019
Ipoteze şi condiţii limitative:	Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în cadrul raportului.

Pentru scopul şi utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor, SEV-2018. Având în vedere că metodologia aplicată a ţinut seama de respectarea prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietăţii şi factorii de prudenţă asumaţi în aplicarea metodologiei de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unei „chirii de piaţă" utilizabile pentru scopul exprimat.

Evaluatorul nu işi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre solicitant, proprietar sau reprezentanţii acestora.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza :

(1) Sinteza evaluarii – in care sunt prezentate principalele elemente ale evaluarii;
(2) Termenii de referinta ai evaluarii – in care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât şi principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării;
(3) Prezentarea datelor – in care este prezentata proprietatea evaluata, analiza pieţei specifice;
(4) Analiza datelor – contine aplicarea metodologiei de evaluare;
(5) Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

Abordarile aplicate in evaluare au fost:

- **Abordarea prin piata;**

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, relevanta acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare, in opinia evaluatorului chiria de piaţă estimată pentru proprietatea imobiliara in discuţie este, la data evaluării:

minim 0,53 ÷ maxim 0,64 lei/stalp/zi

(minim 195 ÷ maxim 235 lei/stalp/an)

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- valorile au fost exprimată ţinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport,
- in estimarea valorilor s-a ţinut cont de principiul prudenţei,
- valoarea nu ţine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale,
- evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- valorile nu conţin T.V.A.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu cerinţele, prevederile si recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV-2018.

Cu stimă,
CRIŞAN SILVIU
Evaluator autorizat E.P.I., E.B.M.
Membru Titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CRISAN
SILVIU VASILE
Legitimatia Nr. 11860
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele spaeciale considerate şi descrise in cadrul raportului şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- analizele şi opiniile prezentate au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare a bunurilor SEV 2018.
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- mentionez ca experienta mea in ceea ce priveste atat obiectul evaluarii cat si tipul valorii estimate este redusa avand in vedere caracteristicile atipice ale misiunii de evaluare.
- am respectat codul deontologic al ANEVAR.
- prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400: Verificarea Evaluarii.

La data elaborării acestui raport, in calitate de evaluator care se semnează mai jos declar ca:

- sunt membru titular ANEVAR,
- am îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR,
- am competenţa necesară întocmirii acestui raport,
- am încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stimă,
CRIŞAN SILVIU
Evaluator autorizat E.P.I., E.B.M.
Membru Titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CRISAN
SILVIU VASILE
Legitimatia Nr. 11860
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII 2

CERTIFICAREA EVALUĂRII 4

2. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 6

2.1. OBIECTUL EVALUĂRII 6

2.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 6

2.3. SCOPUL EVALUARII. UTILIZATORI DESEMNATI ŞI UTILIZAREA EVALUARII 6

2.4. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI 6

2.5. INSPECŢIA PROPRIETĂŢII 6

2.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 7

2.7. MONEDA RAPORTULUI 8

2.8. MODALITAŢI DE PLATĂ 8

2.9. INFORMAŢIILE UTILIZATE ŞI SURSE DE INFORMAŢII. DOCUMENTARE 9

2.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERŢI 9

2.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE 9

2.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 9

3. PREZENTAREA DATELOR 12

3.1 Descrierea proprietatii imobiliare 12

3.2 Analiza pietei imobiliare 12

3.2.3 Analiza cererii 13

3.2.4 Analiza ofertei competitive 13

3.2.5 Echilibrul pieţei 14

3.3 Analiza celei mai bune utilizări 14

4. ANALIZA DATELOR 15

4.1 ETAPELE PARCURSE 15

4.2 SURSELE DE INFORMAŢII 15

4.3 METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ 15

4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 16

4.4 REZULTATELE EVALUĂRII. 19

5 ANEXE 20

2. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

2.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluarii il constituie ansamblul de stalpi de sustinere a retelei electrice de contact pentru troleibuze, amplasati pe teritoriul mun. Medias, aflati in concesiunea SC MEDITUR SA Medias.

2.2. Drepturi de proprietate evaluate

Descrierea situatie juridice si a consideratiilor referitoare la drepturile de proprietate sunt in conformitate cu documentele puse la dispozitie de client (utilizator desemnat) caruia ii revine responsabilitatea asupra corectitudinii informatiilor furnizate.

Conform „CONTRACT DE DELEGARE A GESTIUNII SERVICIULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL PRIN CURSE REGULATE ÎN MUNICIPIUL MEDIAȘ Nr. 1810/01.02.2019" si a HCL Medias nr. 53/2019 privind aprobarea activităților conexe serviciului de delegare a gestiunii transportului public conform Contractului de delegare a gestiunii serviciului public de personae cu nr. 1810/01.02.2019, operatorul de transport local SC MEDITUR SA Medias are dreptul de a presta activitati de pozare cabluri de telecomunicatii pe stalpii apartinand retelei electrice de contact, in scopul obtinerii de venituri suplimentare.

S-a considerat ca proprietatea evaluata este conforma cu reglementarile si restrictiile urbanistice locale. Se presupune ca toate autorizatiile de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, republicane sau alte institutii au fost sau pot fi obtinute / reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile din cadrul raportului. Eventualele situatii in care neconformitati urbanistice de acest gen nu au fost aduse la cunostinta evaluatorului cad in responsabilitatea clientului.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizatori desemnati şi utilizarea evaluarii

Scopul evaluării este estimarea **chiriei de piata** pentru utilizarea stalpilor de sustinere a retelei electrice de contact pentru troleibuze in sensul pozarii cablurilor de telecomunicatii.

Rezultatele evaluării sunt destinate fundamentarii unor decizii de management ale clientului.

Prezenta lucrare se adreseaza SC MEDITUR SA Medias in calitate de utilizator desemnat (client si solicitant) si a fost intocmita in baza contractului de prestari servicii de evaluare incheiat cu acesta.

Identificarea utilizatorilor desemnati: SC MEDITUR SA Mediaş, jud. SIBIU
CUI: 9735812
Adresa sediu: Sos. Sibiului nr. 100A,
mun. Mediaş, jud. Sibiu, cod postal 551118

2.4. Data estimării valorii. Data raportului

Data estimarii valorii, la care se considera valabile ipotezele luate in considerare şi valorile estimate de catre evaluator (**data evaluarii**) este 30 decembrie 2019 iar data raportului este 24 ianuarie 2020.

2.5. Inspecţia proprietăţii

Proprietatea analizata este alcatuita din ansamblul de stalpi de sustinere a retelei electrice de

contact pentru troleibuze, amplasati pe teritoriul mun. Medias si a fost vizualizata partial, la data de 30.12.2019, de catre evaluator insotit de reprezentantul clientului.
Cu ocazia inspecţiei si din informaţiile culese cu sprijinul specialiştilor din departamentul tehnic al clientului au fost sintetizate informatii cu privire la caracteristicile constructive si specificatiile tehnice ale obiectului evaluarii.

2.6. *Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate*

Având în vedere scopul şi utilizarea evaluării, legislatia si bazele evaluării sunt Standardele de Evaluare a bunurilor, SEV-2018, care cuprind:

- **Standarde generale:**
  - SEV 100 – Cadru general,
  - SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare,
  - SEV 102 – Implementare,
  - SEV 103 – Raportarea evaluării,
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii
- **Standarde pentru active:**
  - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii,
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare,
  - GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor,
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,
- **Glosar 2018.**

Tipul de valoare estimata il reprezinta ***chiria de piaţă***.
Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV-2018, definiţia **chiriei** este urmatoarea:
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin piata. In principiu aceasta se refera la:

- ✓ *Abordarea prin piaţă* ofera o indicatie asupra valorii prin compararea imobilului subiect cu imobile identice sau similare, ale caror preturi se cunosc.

Standardele de evaluare a bunurilor SEV-2018 fac urmatoarele precizari referitoare la chiria de piata si chiria contractuala:
„40.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.
40.3 Comentariile pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior, pot fi aplicate pentru a

ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi de regulă convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de evaluator.

40.4 Chiria contractuală este chiria plătibilă conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

40.5 În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic)."[1]

"Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață."[2]

Preluand argumentele prezentate anterior si precizarile din Standardele de evaluare a bunurilor, coroborate cu informatiile disponibile, in prezentul raport de evaluare s-a utilizat chiria contractuala, bazata pe informatii preluate din contracte de inchiriere in derulare la data evaluarii si comparata cu chiria de piata bazata pe informatii culese din piata. In baza rationamentului profesional astfel aplicat s-a format opinia evaluatorului exprimata in cadrul concluziilor raportului.

2.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în LEI şi nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare s-a facut "în valută" este la data de 30 decembrie 2019 de 4,7785 LEI / EURO. Se menţionează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cat principalele ipoteze care au stat la baza evaluării nu sufera modificări semnificative (nivelul veniturilor, a rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţă imobiliară specifică, etc.).

2.8. Modalitaţi de plată

Valoarea exprimată ca opinie in prezentul raport reprezintă suma care urmeaza a fi plătită integral la data tranzacţiei fără a lua in calcul condiţii de plata deosebite (rate, leasing, etc.).

---

[1] SEV 104 – Tipuri ale valorii, sectiunea 40, pag. 40, SEV-2018, ANEVAR, Bucuresti 2018

[2] SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, para. C8, pag. 57, SEV-2018, ANEVAR, Bucuresti 2018

2.9. *Informaţiile utilizate şi surse de informaţii. Documentare*

Informaţiile utilizate in cadrul raportului au fost:

- Documente de atestare a drepturilor/relatiilor juridice ale clientului fata de imobilele analizate;
- Informatii documentate privind tranzactii similare ale clientului cu diversi parteneri contractuali;

Aceste informaţii au fost furnizate de client şi au fost utilizate în estimarea valorilor, acesta fiind unic raspunzător de veridicitatea si corectitudinea lor;

- Evoluţia cursului valutar publicat de BNR si informatii privind piaţa imobiliara specifică;
- Informatii publicate pe site-uri de specialitate privind tranzactii cu imobile similare celor analizate;
- Portalul www.ancom.ro privind reglementarea accesului la infrastructura de comunicatii;
- Alte informaţii considerate necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10. *Responsabilitatea fata de terţi*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantii clientului si a documentelor puse la dispozitie de catre acestia, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care condiţiile specifice ale pieţei nu suferă modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul utilizatorilor desemnati la pct.2.3. Raportul este confidenţial, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanţă.

2.11. *Clauza de nepublicare*

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicităţii fără acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează sa apara.

Publicarea, parţială sau integrală, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 2.3 atrage dupa sine incetarea oricaror obligaţii contractuale.

2.12. *Ipoteze si ipoteze speciale*

Principalele ipoteze si limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze speciale:

- ✓ S-a considerat ca proprietatea evaluata este conforma cu reglementarile si restrictiile urbanistice locale. Se presupune ca toate autorizatiile de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, republicane sau alte institutii au fost sau pot fi obtinute / reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile din cadrul raportului. Eventualele situatii in care neconformitati urbanistice sau alte nereguli nu au fost aduse la cunostinta evaluatorului cad in responsabilitatea clientului.

- ✓ Acest raport de evaluare a fost elaborat in corespondenta cu cantitatea si calitatea informatiilor furnizate de client si cu posibilitatile de investigare ale evaluatorului precum si de informatiile despre piata specifica posibil a fi utilizate in conexiune directa cu obiectul evaluarii;
- ✓ Descrierea situatie juridice si a consideratiilor referitoare la drepturile de proprietate sunt in conformitate cu documentele puse la dispozitie de client (utilizator desemnat) caruia ii revine responsabilitatea asupra corectitudinii informatiilor furnizate;
- ✓ Avand in vedere cantitatea redusa de date despre tranzactii realizate pe piata imobiliara specifica precum si lipsa de transparenta in circulatia informatiilor cu impact asupra valorilor nu s-au putut verifica o serie de informatii colectate din spatiul public (articole de presa, interviuri, sinteze, anunturi, samd) astfel ca aceste informatii au fost considerate adevarate si credibile fara a intreprinde investigatii suplimentare;
- ✓ Informatiile furnizate de client privind tranzactii similare ale acestuia cu diversi parteneri contractuali au fost utilizate in cadrul raportului pentru fundamentarea valorii estimate insa nu au fost atasate in anexele raportului fiind considerate informatii de uz intern (confidentiale) detinute de client; in cazul in care o terta parte solicita furnizarea acestor informatii este necesar acordul scris al SC MEDITUR SA si ai partenerilor sai contractuali;
- ✓ Avand in vedere faptul ca obiectul si scopul acestei evaluari este unul atipic singura abordare considerata adecvata aplicarii in cadrul raportului este abordarea prin piata, metoda comparatiilor directe, iar informatiile utilizate colectate din spatiul public (articole de presa, interviuri, sinteze, anunturi, samd) care au fost considerate adevarate si credibile fara a intreprinde investigatii suplimentare au fost comparate cu informatiile furnizate de client privind tranzactii similare ale acestuia cu diversi parteneri contractuali;

Ipoteze generale:

- ✓ Aspectele juridice si cele legate de posibilitatea de utilizare in continuare a activelor supuse evaluarii sau exploatarea in mod independent a acestora se bazeaza exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de catre solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigaţii suplimentare;
- ✓ Informatiile furnizate de catre reprezentantii solicitantului sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune ca nu exista condiţii ascunse sau neaparente ale construcţiilor, solului sau structurilor care sa influenţeze valoarea estimata, in afara celor prezentate pe parcursul raportului. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situatia actuală a proprietatii a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitaţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia in condiţiile tipului valorii selectate, prezentata la pct.1.6;
- ✓ Nu am realizat o analiză a imobilelor, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnică buna. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului construcţiilor speciale analizate;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii clientului,

nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea proprietăţilor analizate sau proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune ca nu exista condiţii ascunse sau neaparente ale proprietaţii imobiliare, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea, altele decat cele mentionate in cadrul raportului. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă si de exploatare se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existand posibilitatea existenţei si a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţa.
- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanţă sau să depună marturie in instanţa relativ la proprietatea in chestiune, în afara cazului in care s-au incheiat astfel de inţelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Descrierea proprietatii imobiliare

3.1.1 Aspecte generale

Proprietatea evaluată este situata pe teritoriul administrativ al localitatii Medias, jud. Sibiu, fiind o proprietate de tip specializat – componenta a sistemului public de transport local – ansamblul de stalpi de sustinere a retelei electrice de contact pentru troleibuze, aflati in concesiunea SC MEDITUR SA Medias.

3.1.2 Date generale privind amplasarea

Proprietatea evaluată este situata pe teritoriul administrativ al localitatii Medias, jud. Sibiu.

3.1.3 Descrierea construcţiilor

Construcţii speciale constând in stalpi din beton amplasati pe teritoriul mun. Medias, utilizati de MEDITUR SA pentru sustinerea retelei electrice de deservire a tranportului local cu troleibuze.

3.2 Analiza pietei imobiliare

3.2.1 Considerente privind piaţa imobiliara si caracteristicile sale

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc. In general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restricţii privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi impartite in pieţe mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei si dezagregare a proprietatii.

3.2.2 Tipul de piaţă analizat. Arealul de piaţă analizat

In conditii generale analiza pietei imobiliare presupune identificarea caracteristicilor structurale, a caracteristicilor specifice imobilului de evaluat in cadrul zonei in care este amplasat cat si a zonelor adiacente sau asemanatoare precum si contextul general al localitatii, pentru determinarea celei mai bune utilizari si astfel pentru o estimare realista a valorii de piata a imobilului in cauza.
Avand in vedere caracteristicile proprietatii descrise mai sus concluzionam ca este o proprietate specializata care, conform Standardelor de evaluare a bunurilor, SEV-2018, este:
„O proprietate imobiliară care se vinde rar sau niciodată pe piață, cu excepția cazului vânzării întreprinderii sau entității din care aceasta face parte, din cauza caracterului ei unic provenit din natura și proiectul specializat, din configurația, mărimea și localizarea ei sau din alte cauze".
In concluzie, piata specifica a proprietatii este una restransa si putin transparenta, aproape inchisa, in care tranzactiile sunt reduse numeric, sporadice chiar deoarece termenele de inchiriere identificate pe piata sunt pe termen mediu si lung, respectiv de pana la 5 – 10 ani.
Arealul de piata analizat este la nivel national, fiind analizate localitati de rangul municipiilor si municipiilor resedinta de judet.

3.2.3 Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piaţa, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piaţa imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele două dimensiuni ale sale: calitativă şi cantitativă.
Cererea pentru proprietăţi similare o reprezintă in general persoane juridice cu activitati in domeniul comunicatiilor de date (telefonie, internet, etc).

3.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piaţa data, intr-o anumita perioada de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Persoanele care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor de acest tip sunt operatori de transport local care dispun de linie de contact pentru transport electric rutier (troleibuze si/sau tramvaie).

3.2.5 Echilibrul pieţei

La nivelul analizat al pietei specifice, la acest moment, nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională pe care să se efectueze tranzacţii regulate şi care să poată oferi suficiente informaţii în ceea ce priveşte preţurile de tranzacţionare ale acestui tip de proprietate. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieţei, datorită unui număr redus de tranzacţii regulate, coroborat (nefavorabil din punct de vedere al informaţiilor de piaţă) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacţiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Tranzacţii similare cunoscute (sunt putine piata fiind putin transparenta) se situează in jurul valorii de 200 lei/stalp/an + TVA.

3.3 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii imobiliare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Definitie CMBU – *Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Permisa legal – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibila fizic – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in consideratie capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
3. Fezabila financiar – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
4. Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

3.3.1 Concluzii CMBU

In acest caz, avand in vedere natura specializata a proprietatii si principiul de bază care stă la baza evaluării fiind cel al continuităţii activităţii pe acelasi amplasament in aceleasi conditii, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a proprietatii analizate este utilizarea existentă**: retea electrica de contact pentru troleibuze.

4.4 Abordarea prin piata

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietăţii subiect cu proprietăţi similare, vândute recent sau ofertate pe piaţă. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu preţurile proprietăţilor comparabile.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a corecţiilor (in special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date şi analiza datelor secundare) prin exprimarea unor corecţii cantitative pentru fiecare element de comparaţie.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică.

Comparabilele selectate sunt prezentate in anexe. Datele necesare calculului analizei comparative a tarifelor sunt expuse mai jos:

Comparabila 1:
- titular contract: MEDITUR SA Medias;
- data contractului: 21.12.2018;
- tarif de inchiriere: 0,56 lei/stalp/zi + TVA (echivalentul a 204,40 lei/stalp/an);
- rangul localitatii: municipiu;

Comparabila 2:
- titular contract: TRANSURB SA Galati;
- data contractului: 14.12.2018;
- tarif de inchiriere: 5-7 eur/stalp/luna + TVA (diferentiat in functie de numar stalpi);
- rangul localitatii: municipiu resedinta de judet;

Comparabila 3:
- titular contract: TRANSLOC SA Tg Jiu;
- data contractului: 25.10.2017;
- tarif de inchiriere: 4 eur/stalp/luna + TVA;
- rangul localitatii: municipiu resedinta de judet;

GRILA COMPARATII TARIFE

Comparabile	Tip chirie
MEDITUR SA Medias	contractuala
TRANSURB SA Galati	piata
TRANSLOC SA Tg Jiu	piata

Grila de comparatii a tarifelor se prezinta tabelar:

MEDITUR SA Medias			
Criteriu comparatie	Specificatie	Valoare	Corectie
TRANZACTIE / OFERTA	tranzactie	204.40 lei	
NEGOCIERE	nu e cazul	204.40 lei	0.00%
DATA OFERTEI / TRANZACTIEI	Dec-18	8.26 lei	4.04%
RANG LOCALITATE	municipiu	0.00 lei	0.00%
ALTE DIFERENTIERI, DOTĂRI, CARACTERISTICI	nu e cazul	0.00 lei	0.00%
VALOARE CORECTATA		**212.66 lei**	
Corecţie netă		8.26 lei	4%
Corecţie brută		8.26 lei	4%

TRANSURB SA Galati			
Criteriu comparatie	Specificatie	Valoare	Corectie
TRANZACTIE / OFERTA	tranzactie	279.24 lei	
NEGOCIERE	nu e cazul	279.24 lei	0.00%
DATA OFERTEI / TRANZACTIEI	Dec-18	11.28 lei	4.04%
RANG LOCALITATE	municipiu resedinta judet	-55.85 lei	-20.00%
ALTE DIFERENTIERI, DOTĂRI, CARACTERISTICI	nu e cazul	0.00 lei	0.00%
VALOARE CORECTATA		**234.67 lei**	
Corecţie netă		-44.57 lei	-16%
Corecţie brută		67.13 lei	24%

TRANSLOC SA Tg Jiu			
Criteriu comparatie	Specificatie	Valoare	Corectie
TRANZACTIE / OFERTA	tranzactie	220.68 lei	
NEGOCIERE	nu e cazul	220.68 lei	0.00%
DATA OFERTEI / TRANZACTIEI	Oct-17	18.74 lei	8.49%
RANG LOCALITATE	municipiu resedinta judet	-44.14 lei	-20.00%
ALTE DIFERENTIERI, DOTĂRI, CARACTERISTICI	nu e cazul	0.00 lei	0.00%
VALOARE CORECTATA		**195.28 lei**	
Corecţie netă		-25.40 lei	-12%
Corecţie brută		62.87 lei	28%

Mentiuni aferente calculelor/Explicatia corectiilor aplicate:

- ✓ Pentru a obtine o valoare exprimata unitar in aceeiasi termeni s-a procedat initial la conversia tarifelor din valuta in lei pentru moneda, din zile sau luni in ani pentru perioada de timp ambele raportate pe stalp ca unitate inchiriata. Asadar:
  - Cursul valutar pentru transpunerea valorilor exprimate in alta moneda decat LEI este cel afisat de BNR la data tranzactiei: pt comparabila 2 este de 4,6540 lei/eur valabil la 14.12.2018 si pentru comparabila 3 este de 4,5976 lei/eur valabil la data 25.10.2017;
  - Valoarea exprimata pe zi a fost multiplicata cu 365 iar valorile exprimate in luni au fost multiplicate cu 12;
  - Au fost astfel obtinute valorile de pornire in calculul tarifului astfel:
    - Comparabila 1: tarif 0,56 lei/zi/stalp, echivalent a 204,40 lei/an/stalp
    - Comparabila 2: tarif 5 eur/luna/stalp, echivalent a 279,24 lei/an/stalp;
    - Comparabila 3: tarif 4 eur/luna/stalp, echivalent a 220,68 lei/an/stalp.
- ✓ Pentru data ofertei/tranzactiei a fost aplicata o corectie egala cu rata inflatiei (indicele IPC/100) obtinuta conform raportului INSSE prezentat in anexele la raport; nivelul corectiei aplicate a fost de 4,04% pentru comparabilele 1 si 2 si de 8,49% pentru comparabila 3;
- ✓ Pentru rangul localitatii s-au aplicat corectii de -20% comparabilelor 2 si 3 pentru ca sunt municipii resedinta de judet si sunt superioare ca rang municipiului (comparabila 1);

Dupa aplicarea corectiilor s-a luat in considerare comparabila careia i-a fost aplicata corectia cea mai mica exprimata procentual, respectiv comparabila 1, ca fiind tariful recomandat pentru inchirierea folosintei stalpilor pentru pozarea cablurilor de comunicatii.
Avand in vedere pe de o parte scopul si utilizarea evaluarii si pe de alta parte cerintele utilizatorilor desemnati de exprimare a valorii intr-o plaja de valori minime si maxime aceasta a fost exprimata in urmatorul tabel:

lei/stalp/an	lei/stalp/zi	
235.00 lei	**0.64 lei**	maxim
195.00 lei	**0.53 lei**	minim

Valoarea nu contine TVA.

4.4 Rezultatele evaluării.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, relevanta acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare, in opinia evaluatorului chiria de piaţă estimată pentru proprietatea imobiliara in discuţie este, la data evaluării:

minim 0,53 ÷ maxim 0,64 lei/stalp/zi

(minim 195 ÷ maxim 235 lei/stalp/an)

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- fiecare valoare a fost exprimată ţinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport,
- in estimarea valorilor s-a ţinut cont de principiul prudenţei,
- valoarea nu ţine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale,
- evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- valorile nu conţin T.V.A.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu cerinţele, prevederile si recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV-2018.

Cu stimă,

CRIŞAN SILVIU

Evaluator autorizat E.P.I., E.B.M.

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CRISAN
SILVIU VASILE
Legitimatia Nr. 11860
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

5 ANEXE

5.1 Documente ale proprietatii

Contract de delegare

CONTRACT DE DELEGARE A GESTIUNII

SERVICIULUI DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL

PRIN CURSE REGULATE IN MUNICIPIUL MEDIAŞ

Nr. 1810/01.02.2019

Pagina 1 din 54

referință) vor avea înțelesul prevăzut în definiția corespunzătoare din Lege.

CAPITOLUL 2 OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI OBIECTIVE

Articolul 2. Obiectul Contractului

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie delegarea prin concesiune a gestiunii Serviciului de transport public local prin curse regulate, pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Medias, de către Delegatar Delegatului, cu condiția îndeplinirii de către Delegat a Obligațiilor de serviciu public.

2.2. Prin prezentul Contract, Delegatarul acordă Delegatului, ca parte integrantă și obligatorie a Delegării Gestiunii Serviciului, dreptul exclusiv, obligația și autoritatea de a exercita toate activitățile necesare efectuării Serviciului, în condițiile prezentului Contract.

2.3. Delegatul va realiza Serviciul în conformitate cu Obligațiile de serviciu public și:

i. va avea dreptul de a vinde și încasa contravaloarea Titlurilor de Călătorie, în condițiile prevăzute în prezentul Contract;
ii. va avea Dreptul exclusiv de a desfășura Serviciul pe traseele atribuite;
iii. va avea dreptul la Diferențe de tarif, în termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract;

iv. va avea dreptul la plata Compensației din partea Autorității Contractante, în termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract și în acord cu prevedrile Regulamentul (CE) 1370/2007;
v. va avea dreptul de exploatare a Bunurilor Concesionate în condițiile prezentului Contract.

2.4. Acordarea Delegării Gestiunii Serviciului se efectuează cu condiția respectării de către Delegat, deopotrivă a termenilor prezentului Contract, precum și a oricărei Legi aplicabile.

2.5. Fiecare Parte va acționa cu bună credință și va face toate eforturile pentru a asigura respectarea prezentului Contract.

Articolul 3. Obiectivele Delegatarului

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAŞ
Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea activităţilor conexe serviciului de delegare a gestiunii transportului public, conform Contractului de delegare a gestiunii serviciului public de persoane cu nr. 1810/01.02.2019

Consiliul Local al municipiului Mediaş, întrunit în şedinţă ordinară la data de 25 februarie 2019,
Având în vedere:

- Expunerea de motive la proiectul de hotărâre şi raportul întocmit de către S.C. Meditur S.A. şi vizat de către Compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Mediaş înregistrat sub nr. 463/13.02.2019//2.647/18.02.2019, prin care se propune aprobarea activităţilor conexe serviciului de delegare a gestiunii transportului public, conform Contractului de delegare a gestiunii serviciului public de persoane cu nr. 1810/01.02.2019,
- avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 25 de pe Ordinea de Zi, înregistrate sub nr. 94, 119 şi 143/20.02.2019,

Văzând prevederile pct. 1.9 din Avizul eliberat de Consiliul Concurenţei cu nr. 17.012/17.12.2018 şi aie art. 31 alin. (1) din Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de persoane cu nr. 1810/01.02.2019,

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (3) lit. „l" din Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată şi actualizată, art. 36 alin. (2) lit."d", art. 36 alin. (4) lit."a", alin. (6) lit."a" pct.14, art. 45, art. 77, art. 115 alin. (1) lit. „b" şi alin.(7) din Legea nr. 215/2001 – Legea administraţiei publice locale, republicată şi actualizată,

HOTĂRĂŞTE

Art.1. (1) Se aprobă activităţile care pot fi prestate în scopul obţinerii de venituri suplimentare de către operatorul de transport public local SC Meditur SA Mediaş, în acord cu prevederile art. 31 din Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de persoane cu nr. 1810/01.02.2019, respectiv:

1.1 Activitatea de transport persoane prin curse speciale, ocazionale sau regulate;
1.2 Activitatea de servicii de Inspecţie Tehnică Periodică;
1.3 Activitatea de servicii de reclamă şi publicitate pe mijloacele de transport, pe cardurile de călătorie şi în staţiile de călători;
1.4 Activitatea de servicii de reclamă şi publicitate, pozare cabluri telecomunicaţii pe stâlpii aparţinând reţelei electrice de contact;
1.5 Activitatea de servicii de reparaţii mecanice şi electrice auto;
1.6 Activitatea de închiriere a imobilelor aflate în proprietatea societăţii.

(2). Pentru activităţile mai sus menţionate, SC Meditur SA Mediaş va percepe tarife aprobate prin decizie de către Consiliul de Administraţie al Societăţii.

Art.2. Primarul municipiului Mediaş, prin conducerea S.C. Meditur S.A. din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispoziţiilor din actele normative în materie.

Art.3. Secretarul municipiului Mediaş are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaş, Instituţiei Prefectului Judeţului Sibiu, Direcţiei Economice, S.C. Meditur şi se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Sima Maria Simona

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Petruţiu Marina Simona

Nr. 53/2019
Prezenţi la şedinţă: 19 consilieri
Adoptată în şedinţa ordinară din data de 25 februarie 2019
Cu un număr de 19 voturi „pentru" din numărul total de 21 consilieri în funcţie.
PMS/MD 5 ex. Cod: FP-06-01 ver.1

Anexe contract de delega

Anexa nr. 3 – Bunuri utilizate de Delegat în executarea Contractului

Anexa 3.1 – Listă stații

Nr. Crt	Denumire stații	Coordonata X	Coordonata Y	Observații
1	1 Decembrie CL	2.433.163	4.616.551	Arizona
2	A.C.R. R	24.353.056	46.174.167	Str. Stadionului/Teracota
3	A.C.R. T	243.535	461.734	Str. Stadionului intersecție Greweln
4	A.P. Cehov R	24.342.433	46.150.782	Intersecție Cehov
5	A.P. Cehov T	24.342.778	46.150.833	Spălătorie
6	Aleea Tomis	243.366.667	461.675	L10 Clujului intersecție Aleea Tomis
7	Angăru de Jos R	2.436.816	461.479	Str. Moșnei nr. 5
8	Angăru de Jos T	2.436.797	46.147.977	Str. Moșnei nr. 3
9	Angăru de Sus R	2.436.828	4.614.493	Str. Moșnei nr. 25
10	Angăru de Sus T	24.368.333	46.145	Str. Moșnei nr 50
11	Aron Pumnu R	24.359.444	46.173.333	Str. Stadionului 106
12	Aron Pumnu T	24.359.722	46.173.333	Stadionului/Aron Pumnul 2
13	Aurel Vlaicu	24.364	4.616.651	Școală Sportivă
14	Automecanica R	24.374.444	46.169.444	Str. Aurel Vlaicu (fabrica Automecanica)
15	Automecanica T	24.374.077	46.169.266	Str. Aurel Vlaicu (fabrica Automecanica)
16	Avram Iancu	2.435.546	4.616.076	A. Iancu
17	Bachmann R	24.362.778	46.175.556	Stadionului
18	Bachmann T	24.363.056	46.175.556	Stadionului
19	Barajului	2.432.703	4.614.461	Vitrometan
20	Bastionul Cetății	24.352.626	4.616.949	Str. După Zid (vizavi de turnul cetății Bastion)
21	Baznei	24.345.746	46.171.313	La capăt Pod peste Târnavă
22	Baznei O	24.343.788	46.171.141	Str. Baznei nr 18
23	Blajului	243.325	46.148.611	Vizavi de parcul Vitro
24	Brazilor	24.369.722	46.168.056	Str. Aurel Vlaicu (vizavi de magazin piese auto) Romanelec
25	Bucegi 60	243.498	46.150.783	
26	Buzdului	2.435.974	462.222	
27	Calafat	2.432.941	46.150.264	Str. OITUZ R nr 1.7

Anexa 3.2. – Bunuri de Preluare

(1) Bunuri imobile – bunuri aparţinând domeniului public al Mun. Mediaş – **Infrastructura aferentă transportului electric şi neelectric:**

Nr. crt.	Nr. inventar	Denumirea bunului	Valoare de inventar (lei)
1	100010	Reţea contact tronson 1	17.841,70
2	100005	Reţea contact tronson 2	233.856,03
3	100006	Reţea contact tronson 3	61.826,24
4	100014	Reţea contact tronson 4	9.283,08
5	100002	Staţie redresare – Construcţii + teren	133.170,93
6	100007	Substaţie redresare – Alimentare CC	157.500,00
7	211101	Teren + Parcare beton – S = 1370 mp	334.211,50
8	100016	Reţea contact Govora – 1 Decembrie	255.717,27
9		Reţea contact Şos. Sibiului - Str. Vidraru	1.196.086,85
10		Modificare reţea contact Troleibuze Sens Giratoriu – intersecţie Str. A.I.Moraru - Str. Carpaţi - Pod Târnava Mare	94.006,09
11		Deviere reţea contact troleibuze Şos. Sibiului - Str. [illegible]	175.131,52

Anexe contract de delegare

Anexa nr. 10 – Metodologia de calcul a redevenţei

Metodologia de calcul a redevenţei se bazează pe contribuţia anuală a administraţiei locale prin investiţii şi subvenţii la valoarea de piaţă a bunurilor remise spre exploatare operatorului de transport.

Din punct de vedere teoretic, orice firma de tip comercial transformă:

- valorile materiale sau lichide (deţinute la un moment oarecare)
- prin procesul de producţie sau de prestaţie specific profilului firmei
- în valori materiale sau lichide (deţinute la un moment ulterior).

Dacă diferenţa valorică între cele două momente – prezent minus trecut – este pozitivă, firma a obţinut un profit (evident dacă diferenţa valorică între cele două momente este negativă firma a obţinut o pierdere – dar datele istorice ale actualului operator de transport confirmă că s-au obţinut cu perseverenţă profituri în urma exploatării pieţei călătorilor din Municipiul Mediaş). În general cu cât valorile materiale şi lichide sunt la un nivel mai mare cu atât nivelul profitului este mai mare. Trecerea de la o stare de bogaţie (o valoare de piaţă mai mică) la o altă stare de bogăţie (o valoare de piaţă mai mare) este guvernată de **eficienţa procesului tehnologic** aplicat, cu alte cuvinte există o relaţie funcţională între ceea ce se deţine şi profit de forma:

$$PRF = fct(B) = \alpha \cdot B$$

unde :

PRF este profitul

B - valoarea medie de piaţă a firmei de-a lungul perioadei aflate sub

referitoare la valoarea bunurilor din domeniul public aflate în concesiune, valoarea investiţiilor generate de administraţia locală, valoarea subvenţiei şi valoarea datorilor (aceasta din urmă cu minus).

2. Se determină valoarea profitului
3. Se determină parametrul α
4. Se aplică cota parte din valoarea de piaţă (α) **sumei cumulate a bunurilor materiale de retur (BMR) ale administraţiei locale şi a subvenţiei.**

CALCUL REDEVENTA CONFORM LEGII NR 51/2006 art 29 alin 11 lit m)

EXPLICATII	31.12.2017	31.12.2018 (realizat 10 luni + previzionat 2 luni)	previzionare investitie de 6 mil ron (anul 2019)	previzionat anul 2020
val inv mijl fixe patrim public	12,131,204.03	11,834,892.62	11,800,000.00	17,800,000.00
val inv mijl fixe complet amortizate	6,477,706.03	7,491,154.74	7,500,000.00	7,500,000.00
bunuri materiale de retur (BMR)	5,653,498.00	4,343,737.88	4,300,000.00	10,300,000.00
amo lunara mijl fixe ramase	61,576.75	40,463.24	40,000.00	80,000.00
amo anuala mijl fixe	738,921.00	485,558.88	486,000.00	960,000.00
bilant				
INV = ven in avans (ct 475)	273,232.00	150,000.00	6,000,000.00	2,000,000.00
LIC = valoarea subventiei (ct 7411)	1,114,052.00	1,125,000.00	1,300,000.00	1,400,000.00
DAT = datorii < de 1 an + datorii > de 1 an	1,224,954.00	1,300,000.00	1,500,000.00	1,900,000.00
P = profit	28,622.00	40,000.00	60,000.00	80,000.00
P = α * (BMR + INV + LIC - DAT)				
α = P/(BMR + INV + LIC - DAT)	0.0049	0.0093	0.0059	0.0068
REDEVENTA ANUALA = α * (BMR + LIC)	33,305.80	50,651.26	43,366.34	23,050.85

În concluzie pentru anul 2019 se stabileşte redevenţa de plată în sumă de 43.400 ron, urmând ca până la finele primului trimestru al anului următor să se recalculeze cu datele efective înregistrate pe parcursul anului precedent. Redevenţa pentru anul 2020 se va stabili în decembrie 2019.

Pagina 106 din 117

5.2 Surse de informatii

Rata inflatiei raportata de INS de la oct 2017 si dec 2018 la zi:

24.01.2020 INSSE

INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro
Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre CRISAN Silviu I.I. - Evaluator Autorizat ANEVAR

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 24-1-2020, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Servicii (%)
2019 - Decembrie	2017 - Octombrie	108,49	107,28
	2018 - Decembrie	104,04	104,16

© 1998-2018 Institutul Naţional de Statistică

Reutilizarea conţinutului acestui website, integral sau parţial, în formă originală sau modificată, precum şi stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă şi prin orice mijloace se fac numai conform licenţei pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conţinutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărţi este autorizată numai cu indicarea clară şi precisă a sursei.

Proiect finanţat de Uniunea Europeană

Curs BNR la data de referinta a comparabilelor:

Ancom - Deciz | INSSE - Baze de | INSSE | Banca Naţională

bnr.ro/files/xml/nbrfxrates2018.htm

Data	AED	AUD	BGN	BRL	CAD	CHF	CNY	CZK	DKK	EGP	EUR	GBP
2017-10-25	1.0638	3.0094	2.3508	1.2044	3.0771	3.9324	0.5881	0.1797	0.6177	0.2214	4.5976	5.1592
2018-12-14	1.1216	2.9530	2.3796	1.0587	3.0770	4.1341	0.5971	0.1804	0.6234	0.2294	4.6540	5.1867
2018-12-21	1.1077	2.8814	2.3754	1.0590	3.0075	4.1082	0.5892	0.1799	0.6222	0.2272	4.6458	5.1534

Comparabila 1:



Meditur S.A.
Str. Șos. Sibiului Nr. 100A Mediaș
Reg. Com.: J32/1016/1997 CUI: RO 9735812
Cont: RO58 RZBR 0000 0600 2031 3089 - Raiffeisen Bank Mediaș
Telefon: 0269 845 678, Fax: 0269 845 019
E-mail: office@meditur.ro / mediascomercial@yahoo.com
www.meditur.ro

S.C. MEDITUR S.A. CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 1

100 ROMÂNIA

[redacted] S.A.
JURIDIC
NR. DE INT. _____
NR. DE IEȘ. 001
AN 2019 LUNA 01 ZI 08

Contract de închiriere
Nr. 3647 din 21.12.2018

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MEDITUR SA, cu sediul social în Mediaș, str. Șos. Sibiului nr. 100A, județul Sibiu, înmatriculată la Registrul Comertului Sibiu sub numărul J32/1016/1997, CIF RO 9735812, cont: RO58 RZBR 0000 0600 2031 3089 Raiffeisen Bank Mediaș, reprezentată legal prin Popa Ovidiu - director general, în calitate de **locator** și

1.2. [redacted], cu sediul in Bucuresti, [redacted] inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [redacted] CUI [redacted], Cont [redacted] deschis la Banca [redacted] Bucuresti reprezentata legal prin [redacted] în calitate de **locatar**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea folosinței stâlpilor de susținere rețea linie de contact troleibuze în vederea montării de echipamente tehnice de comunicații situați în Mediaș și aflați în concesiunea locatorului.

2.2. Număr stâlpi închiriați în vederea folosinței de către locatar: **- 492 -stâlpi.**

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 1 an cu începere de la data 01.01.2019.

3.2. Contractul încetează de drept la expirarea termenului fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

3.3. Contractul poate fi prelungit cu acordul părților prin acte adiționale pe perioade de cel mult 1 an.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 0,56 LEI/ZI/STÂLP plus TVA-ul aferent.
4.2. Plata chiriei va fi achitată integral în termen de 30 zile de la emiterea facturii pentru luna respectivă. Neplata in termen atrage calcularea de penalitati de intarziere de 0.02 % / zi intarziere, calculate la soldul neachitat, incepand cu ziua urmatoare scadentei conform celor stabilite mai sus;
4.3. Plata chiriei se face în următoarele conturi:
a) contul locatorului nr. [redacted]
deschis la [redacted];

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. *Locatorul* se obligă:
a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii;
b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;
c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.

5.2. Obligațiile *locatarului* sunt următoarele:
a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contrat;
d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună.
e) să folosească bunul cu prudență și diligență.
5.3. Locatorul are obligația de a suporta toate sarcinile și impozitele datorate pentru bunul închiriat.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

11.8. Datele personale înscrise în prezentul contract sunt păstrate pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.
11.9. În contextul 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, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

XII. CLAUZE SPECIALE

12.1. Dacă locatorul solicită un preț actualizat iar locatarul refuză plata acestuia, constituie motiv de încetare a relației contractuale dintre părți iar locatarul are obligația ca în termen de 30 de zile să predea locatorului stâlpii închiriați liberi de echipamentele tehnice de comunicații fără nici o notificare prealabilă.

În caz de refuz locatorul este autorizat să ridice echipamentele tehnice pe cheltuiala locatarului și să degreveze stâlpii afectați.

XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
13.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
13.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de -2- (două) exemplare, câte 1 exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MEDITUR SA

LOCATAR
[redacted]



S.C. MEDITUR S.A.
FINANCIAR
PREVENTIV

Meditur S.A.



Contract de închiriere

Nr. 3648 din 21.12.2018

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MEDITUR SA, cu sediul social în Mediaș, str. Șos. Sibiului nr. 100A, județul Sibiu, înmatriculată la Registrul Comertului Sibiu sub numărul J32/1016/1997, CIF RO 9735812, cont: RO58 RZBR 0000 0600 2031 3089 Raiffeisen Bank Mediaș, reprezentată legal prin Popa Ovidiu - director general, în calitate de **locator** și

1.2. [redacted] SA, cu sediul in Medias, [redacted] Jud. Sibiu, [redacted] inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Sibiu sub numarul [redacted] cod de inregistrare fiscala: [redacted] cont IBAN: [redacted] deschis la BCR Medias, reprezentată prin [redacted] în calitate de **locatar**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea folosinței stâlpilor de susținere rețea linie de contact troleibuze în vederea montării de echipamente tehnice de comunicații situați în Mediaș și aflați în concesiunea locatorului.

2.2. Număr stâlpi închiriați în vederea folosinței de către locatar : **- 66 - stâlpi.**

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 1 an cu începere de la data 01.01.2019.
3.2. Contractul încetează de drept la expirarea termenului fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.
3.3. Contractul poate fi prelungit cu acordul părților prin acte adiționale pe perioade de cel mult 1 an.

IV. PREŢUL CONTRACTULUI

4.1. Preţul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 0,56 LEI/ZI/STÂLP plus TVA-ul aferent.
4.2. Plata chiriei va fi achitată integral în termen de 30 zile de la emiterea facturii pentru luna respectivă. Neplata in termen atrage calcularea de penalitati de intarziere de 0.02 % / zi intarziere, calculate la soldul neachitat, incepand cu ziua urmatoare scadentei conform celor stabilite mai sus;
4.3. Plata chiriei se face în următoarele conturi:
a) contul locatorului nr. [redacted]
deschis la [redacted]

V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1. *Locatorul* se obligă:
a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinţei pentru care a fost încheiat şi să-l întreţină în această stare pe toată durata închirierii;
b) să execute la timp şi în bune condiţii toate lucrările de reparaţii care nu sunt în sarcina locatarului;
c) să asigure folosinţa bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parţiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinţei bunului.

5.2. Obligaţiile *locatarului* sunt următoarele:
a) să folosească bunul închiriat potrivit destinaţiei rezultate din prezentul contract;
b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii ce îi revin;
c) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite prin prezentul contrat;
d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună.
e) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă.
5.3. Locatorul are obligaţia de a suporta toate sarcinile şi impozitele datorate pentru bunul închiriat.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este permisă numai cu acordul

personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

XII. CLAUZE SPECIALE

12.1. Dacă locatorul solicită un preț actualizat iar locatarul refuză plata acestuia, constituie motiv de încetare a relației contractuale dintre părți iar locatarul are obligația ca în termen de 30 de zile să predea locatorului stâlpii închiriați liberi de echipamentele tehnice de comunicații fără nici o notificare prealabilă.

În caz de refuz locatorul este autorizat să ridice echipamentele tehnice pe cheltuiala locatarului și să degreveze stâlpii afectați.

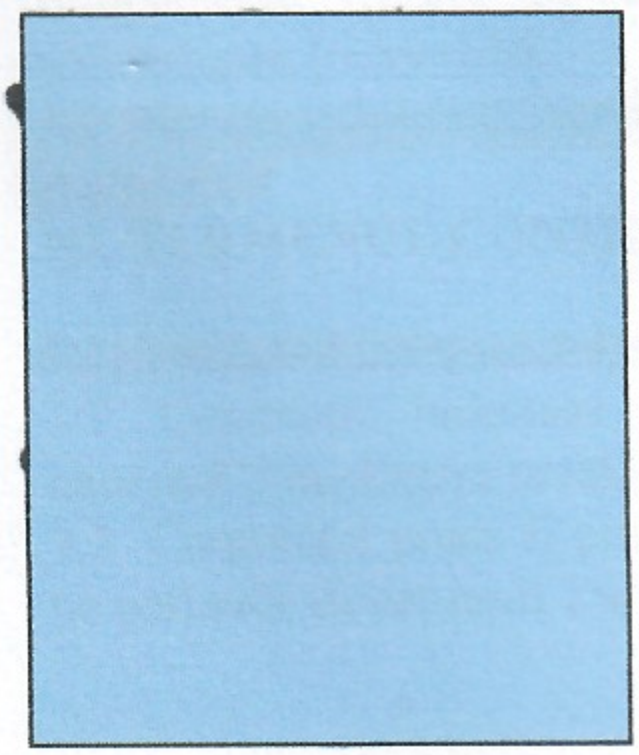
XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

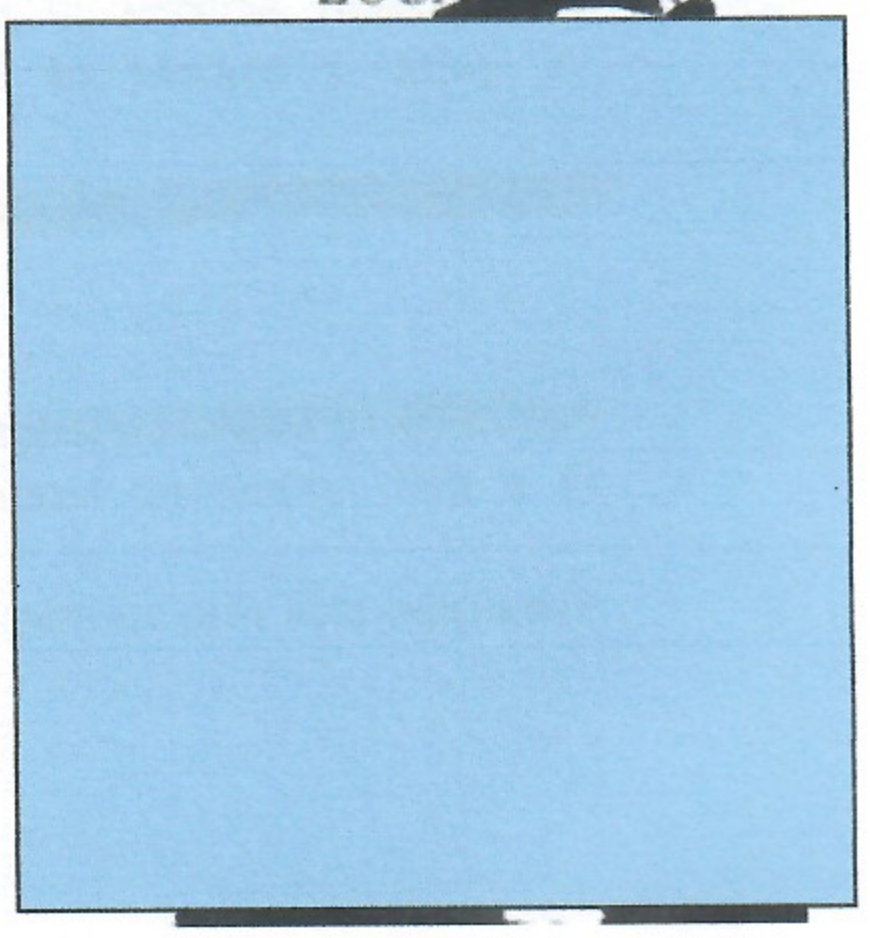
13.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de -2- (două) exemplare, câte 1 exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MEDITUR SA



LOCAT



S.C. MEDITUR S.A.
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
1

Meditur S.A.
Str. Şos. Sibiului Nr. 100A Mediaş
Reg. Com. J32/1016/1997 CUI RO 9735812
Cont: RO58 RZBR 0000 0600 2031 3089 - Raiffeisen Bank Mediaş
Telefon: 0269 845 678, Fax: 0269 845 610
E-mail: office@meditur.ro / meditursa@yahoo.com
www.meditur.ro

100 ROMÂNIA

Contract de închiriere

Nr. 3652 din 21.12.2018

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. MEDITUR SA, cu sediul social în Mediaş, str. Şos. Sibiului nr. 100A, judeţul Sibiu, înmatriculată la Registrul Comertului Sibiu sub numărul J32/1016/1997, CIF RO 9735812, cont: RO58 RZBR 0000 0600 2031 3089 Raiffeisen Bank Mediaş, reprezentată legal prin Popa Ovidiu - director general, în calitate de **locator** şi

[redacted] SA, cu sediul in Medias, [redacted] inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [redacted] CIF nr. [redacted], Cont [redacted] deschis la [redacted] Medias reprezentata legal prin Director Genera[redacted] în calitate de **locatar**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea folosinţei stâlpilor de susţinere reţea linie de contact troleibuze în vederea montării de echipamente tehnice de comunicaţii situaţi în Mediaş şi aflaţi în concesiunea locatorului.

2.2. Număr stâlpi închiriaţi în vederea folosinţei de către locatar : **- 120 - stâlpi.**

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 1 an cu începere de la data 01.01.2019.

3.2. Contractul încetează de drept la expirarea termenului fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă.

3.3. Contractul poate fi prelungit cu acordul părţilor prin acte adiţionale pe perioade de cel mult 1 an.

IV. PREŢUL CONTRACTULUI

4.1. Preţul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 0,56 LEI/ZI/STÂLP plus TVA-ul aferent.
4.2. Plata chiriei va fi achitată integral în termen de 30 zile de la emiterea facturii pentru luna respectivă. Neplata in termen atrage calcularea de penalitati de intarziere de 0.02 % / zi intarziere, calculate la soldul neachitat, incepand cu ziua urmatoare scadentei conform celor stabilite mai sus;
4.3. Plata chiriei se face în următoarele conturi:
a) contul locatorului nr. [redacted]
deschis la [redacted];

V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1. *Locatorul* se obligă:
a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinţei pentru care a fost încheiat şi să-l întreţină în această stare pe toată durata închirierii;
b) să execute la timp şi în bune condiţii toate lucrările de reparaţii care nu sunt în sarcina locatarului;
c) să asigure folosinţa bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parţiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinţei bunului.

5.2. Obligaţiile *locatarului* sunt următoarele:
a) să folosească bunul închiriat potrivit destinaţiei rezultate din prezentul contract;
b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii ce îi revin;
c) să plătească chiria în cuantumul şi la termenele stabilite prin prezentul contrat;
d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună.
e) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă.
5.3. Locatorul are obligaţia de a suporta toate sarcinile şi impozitele datorate pentru bunul închiriat.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator şi cu respectarea condiţiilor şi aprobărilor cerute pentru închiriere.

utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

XII. CLAUZE SPECIALE

12.1. Dacă locatorul solicită un preț actualizat iar locatarul refuză plata acestuia, constituie motiv de încetare a relației contractuale dintre părți iar locatarul are obligația ca în termen de 30 de zile să predea locatorului stâlpii închiriați liberi de echipamentele tehnice de comunicații fără nici o notificare prealabilă.

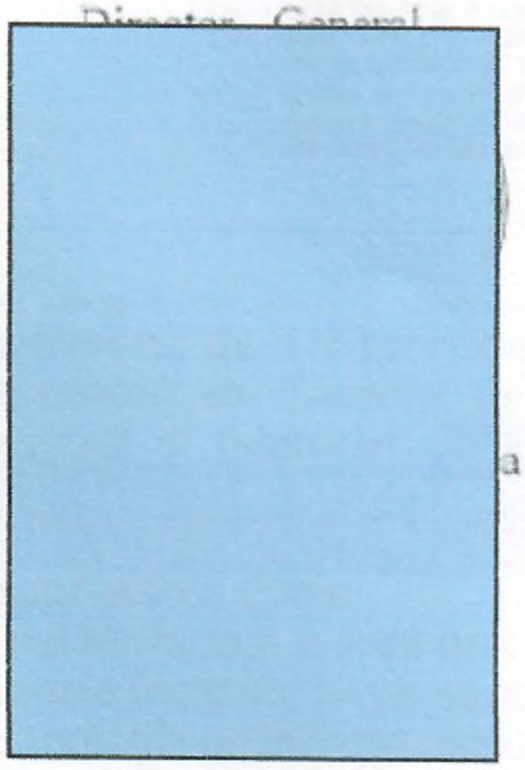
În caz de refuz locatorul este autorizat să ridice echipamentele tehnice pe cheltuiala locatarului și să degreveze stâlpii afectați.

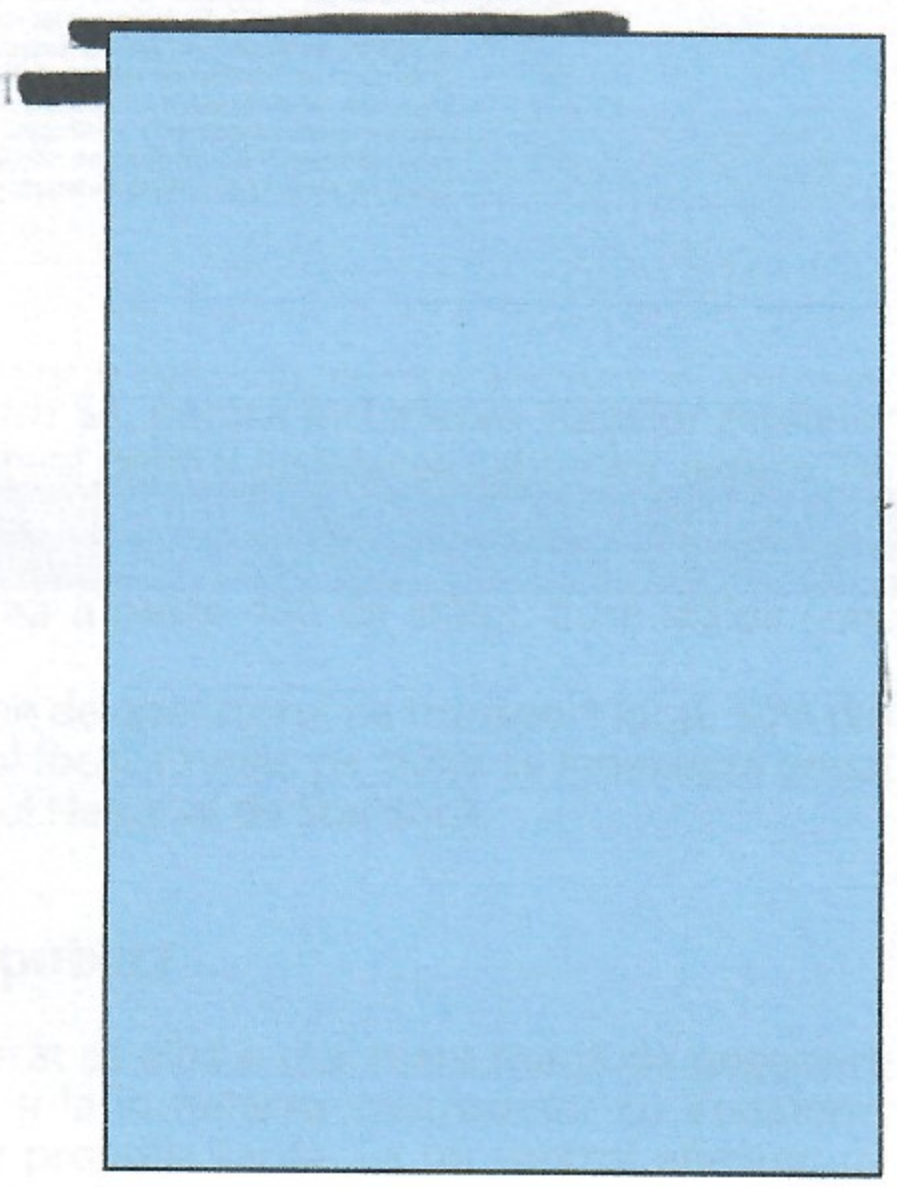
XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
13.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
13.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de -2- (două) exemplare, câte 1 exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MEDITUR SA

LOCATAR





Comparabila 2:

https://romanialibera.ro/investigatii/se-fac-afaceri-pe-bani-publici-si-cu-stalpii-de-pe-trotuare-765351

Se fac afaceri pe bani publici și cu stâlpii de pe trotuare

Curtea de Conturi a constatat că în contractele încheiate de Transurb SA Galaţi cu Vodafone, Telekom, Orange, RCS & RDS şi Telecomunicaţii CFR, chiriile au fost diminuate şi 1.800 de stâlpi „netaxaţi".

SHARE

TICU CIOBOTARU

0 comentarii

Actualizat: 14.12.2018 - 22:13

Consiliul Municipal Galaţi a luat notă de Raportul de follow-up nr. 13.500/19.10.2018 al Curţii de Conturi, conform căruia municipalitatea a fost păgubită cu sume destul de mari, de ordinul milioanelor de lei, la închirierea stâlpilor din oraş firmelor de televiziune prin cablu, internet şi telefonie. Raportul menţionat este o demonstraţie a faptului că dincolo de imaginea banală a stâlpilor încărcaţi de cabluri sunt vehiculaţi foarte mulţi bani, sunt contracte, tarife, termene de plată, penalităţi. Şi cum avem şi un prejudiciu de milioane adus banului public, concluzia vine de la sine: se pot face afaceri şi cu stâlpii de pe trotuare.

Pe hârtie circuitul banilor e bine reglementat

Stâlpii de la iluminatul electric sau stâlpii reţelelor de contact pentru alimentarea tramvaielor şi troleibuzelor pot fi închiriaţi pentru amplasarea traseelor de cabluri sau a unor banere sau panouri publicitare, toate astea în baza unui tarif. Prin hotărârea nr. 306/05.07.2007, Consiliul Municipal Galaţi a aprobat tarifele pe care le percepe operatorul de transport de călători, Transurb SA, pentru închirierea stâlpilor reţelelor de contact ale traseelor de troleibuz şi tramvai pentru instalarea cablurilor pentru TV, internet şi telefonie. Chiriile sunt de 7 euro/stâlp/lună fără TVA dacă operatorul închiriază până la 299 de stâlpi, 6 euro/stâlp/lună dacă închiriază între 300 şi 400 de stâlpi şi 5 euro/stâlp/lună pentru închirierea a peste 400 de stâlpi. Cum stâlpii sunt proprietatea Consi-
liului Municipal şi sunt preluaţi în concesiune de operatorul de transport local, 50% din sumele încasate lunar sunt virate la bugetul local. Chiriile pe stâlpi se indexează anual cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

Chiria pe stâlpi înseamnă tot bani publici

Conducerea societăţii de transport a preferat să aibă o mai mare marjă de negociere cu firmele de telefonie mobilă şi internet şi la încheierea contractelor cu Vodafone, Telekom, Orange şi RCS & RDS a practicat propriile tarife. La un control efectuat de Curtea de Conturi la SC Transurb SA Galaţi în anul 2014, inspectorii de audit au descoperit un prejudiciu de ordinul milioanelor de lei produs după ce în 2012 Consiliul de Administraţie al societăţii nu numai că nu indexase tarifele cu indicele de inflaţie, ci hotărâse chiar o scădere a chiriei pentru stâlpi, în avantajul societăţilor de internet şi televiziune prin cablu. Curtea de Conturi a emis Decizia nr. 13/22.03.2014, prin care obliga conducerea Transurb SA să recupereze prejudiciul. Directoarea de la vremea aceea, Genica Totolici, a atacat în instanţă raportul de control, dar Curtea de Apel Galaţi a respins contestaţia. Prejudiciul trebuia recuperat, pentru că şi chiria pe stâlpi înseamnă tot bani publici.

nr. 306/05.07.2007, Consiliul Municipal Galaţi a aprobat tarifele pe care le percepe operatorul de transport de călători, Transurb SA, pentru închirierea stâlpilor reţelelor de contact ale traseelor de troleibuz şi tramvai pentru instalarea cablurilor pentru TV, internet şi telefonie. Chiriile sunt de 7 euro/stâlp/lună fără TVA dacă operatorul închiriază până la 299 de stâlpi, 6 euro/stâlp/lună dacă închiriază între 300 şi 400 de stâlpi şi 5 euro/stâlp/lună pentru închirierea a peste 400 de stâlpi. Cum stâlpii sunt proprietatea Consi-
liului Municipal şi sunt preluaţi în concesiune de operatorul de transport local, 50% din sumele încasate lunar sunt virate la bugetul local. Chiriile pe stâlpi se indexează anual cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

Chiria pe stâlpi înseamnă tot bani publici

Conducerea societăţii de transport a preferat să aibă o mai mare marjă de negociere cu firmele de telefonie mobilă şi internet şi la încheierea contractelor cu Vodafone, Telekom, Orange şi RCS & RDS a practicat propriile tarife. La un control efectuat de

Comparabila 3:

https://www.transloc.ro/images/galeriii/HCA2017/HCA-14-2017.pdf

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL
SOCIETĂȚII TRANSLOC S.A. TÂRGU JIU
J18/214/1998, RO 10682703
STR. ZAMBILELOR NR. 12
MUN. TG-JIU, JUD. GORJ

HOTĂRÂRE
Nr. 14/25.10.2017

privind aprobarea cuantumului chiriei pentru spațiile de pe stâlpii rețelei de troleibuz, în vederea afișării de module publicitare și susținerii de cabluri electrice și de telecomunicații

Consiliul de Administrație al SOCIETĂȚII TRANSLOC S.A. TÂRGU JIU, ai cărui membri sunt nominalizați prin H.C.L. nr. 167 din 28.04.2014 și mandatat prin Hotărârea A.G.A. nr. 1 din 30.05.2014, compus din:

Albu Tiberiu	- președinte
Căilean Vasile	- membru
Ionescu Marius Valentin	- membru
Luca Traian Olavi	- membru
Tâlvescu Octavian	- membru

Având în vedere:
- Dispozițiile Legii nr. 31/1990 a societăților;
- Prevederile O.U.G. nr. 109/2011;
- Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 1 din data de 30.05.2014;
- Ședința Consiliului de Administrație, din data de 25.10.2017,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.: - Se aprobă perceperea unei chirii de 2 euro fără T.V.A. pentru un spațiu pe un stâlp al rețelei de troleibuz, în vederea afișării unui modul publicitar având măsuri maxime de 1,2 m înălțime, 0,8 m lățime și 0,3 m grosime sau susținerea de cablu pentru alimentare cu energie electrică.

Art.2.: - Se aprobă perceperea unei chirii de 4 euro fără T.V.A pentru un spațiu pe un stâlp al rețelei de troleibuz, în vederea susținerii de cablu pentru telecomunicații, din fibră optică sau alt material folosit în aceste scopuri.

Art.3.: - Cuantumul chiriei pentru afișarea de module publicitare sau susținerea de cabluri s-a stabilit avându-se în vedere scopul și beneficiul obținut de către locatar în urma închirierii spațiilor de pe stâlpii rețelei de troleibuz.

Art.4.: - Contractele referitoare la chiria percepută pentru spațiile de pe stâlpi, vor fi actualizate corespunzător prezentei hotărâri, începând cu data de 01.01.2018.

Art.5.: - Cu ducere la îndeplinire se însărcinează conducerea SOCIETĂȚII TRANSLOC S.A. TÂRGU JIU.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE
AL SOCIETĂȚII TRANSLOC S.A. TG-JIU

[redacted]

Secretar Consiliu de Administratie

Alte informatii de piata:

http://www.ratt.ro/tarife_publi.html

Tarife inchiriere stalpi, inchiriere canal tehnic si reclame pe TFT-uri in autobuze.

Inchiriere stâlp panou / luna	76 lei
Inchiriere stâlp panou / zi	2,5 lei
Inchiriere stâlp pt panou steag	148 lei / luna
Taxă montare pe stâlp casetă, panou publicitar	114 lei / bucata
Taxă demontare de pe stâlp casetă, panou publicitar	114 lei / bucata
Tarif inchiriere canal tehnic	220 lei / 100 ml/luna inclusiv TVA

Tarifele nu contin T.V.A

Tarife inchiriere suprafata exterioara pe mijloacele de transport in comun

Tip mijloc transport	Chirie lunara / unitate	Taxa neutralizare/bucata
Tarif inchiriere spatiu publicitar tramvai simplu articulat	600 lei	5455,25 lei
Tarif inchiriere spatiu publicitar tramvai dublu articulat	780 lei	8303,66 lei

Tarifele nu contin T.V.A.

Notă:
(1) Taxa de neutralizare se achita integral, in avans la semnarea contractului.
(2) Tariful de inchiriere – chiria este calculat pentru o luna = 22 zile.
(3) Prin unitate se intelege un vagon motor, respectiv remorca.
(4) Nu se acorda discounturi.

Tarife inchiriere suprafata interioara pe mijloacele de transport in comun

Suprafata	Pret
Format A4	5 lei/zi
Format A3	10 lei/zi
0.5 mp	20 lei/zi
1 mp	36 lei/zi

Tarifele nu contin T.V.A.
Pentru dimensiuni intermediare se aplica tariful imediat superior dimensiunii reale.

Avize tehnice:

Aviz tehnic: 106,5 lei + TVA

Tariful pentru aviz tehnic TFT-LCD: 60,48 lei + TVA

https://www.tion.ro/stirile-judetului-timis/tarife-spatii-publicitare-r-at-t-p-329862/

Închiriere stâlp panou	Tarif/lună	10$
Închiriere stâlp pentru panou steag	Tarif/lună	22 euro
Închiriere stâlpi pentru bannere	Tarif/lună	160 $
Închiriere stâlpi pentru bannere până la 30 zile	Tarif/zi	5.33$
Taxă montare pe stâlp casetă, panou publicitar	Tarif/buc	15$
Taxă demontare de pe stâlp casetă, panou publicitar	Tarif/buc	15$
Montare banner pe stâlp	Tarif/ buc	15$
Demontare banner de pe stâlp	Tarif/ buc	15$

Pentru incheierea unui contract de publicitate pentru oricare variantă dintre cele de mai sus sunați la 0356.803704, Birou Marketing și Publicitate.

Vizitați www.ratt.ro pentru alte detalii.

http://ph-online.ro/actualitate/item/22949-incredibil-vezi-cat-costa-sa-pui-un-banner-pe-stalpii-electrica-si-cat-de-greu-e

sau bannerelor pe stâlpii liniilor electrice de joasă tensiune. Amplasarea acestora se face numai după obţinerea Avizului de amplasament şi încheierea contractului privind utilizarea temporară şi a convenţiei de exploatare. Avizul de amplasament se acordă conform Metodologiei aprobate prin ordinul ANRE nr 48/2008, în acest scop solicitantul va depune la deţinătorul de reţele următoarele documente:

1. Cerere de obţinere a avizului, în care se va explica dacă este luminos sau nu (1 exemplar)

2. Certificat de urbanism (xerocopie, un exemplar)

3. Proces verbal de inventariere a stâlpilor confirmat (semnat) de către centrul zonal (în original)

4. Planul de situaţie, la o scară convenabilă, 1:500 sau 1:2000. Se va stabili cu şeful CE MT JT (din zona respectivă) tipul stâlpului şi locul unde se montează bannerul

5. Planul de încadrare în zonă 1:5000

6. Memoriu tehnic, ce va cuprinde caracteristicile tehnice ale panourilor: forma, dimensiuni, greutate, mod de fixare, material folosit - foto banner (3 exemplare)

7. Studiu de soluţie (verificare) a posibilităţilor şi condiţiilor de amplasare a reclamei, calculul mecanic pentru stâlpii solicitaţi, elaborat de o firmă agreată de Agenţia Naţională de Reglementare a Energiei Electrice (ANRE) şi va fi avizat în Comisia Tehnică de Avizare a SDEE Ploieşti.

» Montarea se poate face numai de către o societate agreată de ANRE, în general cu asistenţa personalului spcielizat al Electrica.

» Tariful pentru un panou sau banner publicitar fără iluminare electrică este de 92,63 lei/stalp/lună, fără TVA.

TAG-URI banner stalpi stalpi electica prahova procedura stalpi electirca afise electorale stalpi

http://www.ziare.com/suceava/stiri-actualitate/disputa-intre-primarie-si-tpl-pentru-stalpii-fostei-retele-de-troleibuze-5450580

Reamintim ca troleibuzele societatii de transport public local au fost retrase in garaje inca din vara lui 2006. Atunci primarul Ion Lungu preciza ca retragerea din trafic are la baza ratiuni ce tin de nerentabilitate si consum mare de energie. Decizia venea si pe fondul demersului de dotare a TPL cu 30 de autobuze noi, era mijloacelor de transport pe fir parand a apune la Suceava. Aceasta dupa ce, in 1995, inca se mai discuta despre extinderea retelei si in cartierul Obcini, la acea data Consiliul Local aproband un studiu de fezabilitate in acest sens. In fapt, generalizarea transportului cu troleibuze era parte a programului ceausist din 1987, cand a fost inaugurata prima linie din municipiul resedinta de judet. La acea data, folosirea energiei electrice era mai avantajoasa decat cea a motorinei sau benzinei, iar inspre fabrici si uzine se deplasau zeci de mii de oameni din tot judetul. Primul semn de decadere a venit o data cu disponibilizarile masive de personal din zona industriala Scheia, Linia 3 fiind inchisa, iar reteaua din zona dezafectata. In 1998, adica dupa mai bine de 10 ani de "cablu", pe scena a intrat transportul in regim maxi taxi, concurenta pentru troleibuze, fiind de-a dreptul coplesitoare. Cu toate acestea, in 2006, la scoaterea din joc a mijloacelor electrice, primarul Ion Lungu anunta ca instalatiile cu pricina vor fi pastrate si trecute in conservare, fiind posibil ca, "peste 8-10 ani de zile, sa constam ca este economic sau ecologic sa folosim energia electrica".

Ploile impiedica deschiderea aeroportului

Lidia DIACONU

De la 1 iunie 2015, pentru retelele supraterane, operatorii de cablu ar urma sa achite la bugetul local, 5 lei de conexiune si stalp pe luna. In cazul retelelor subterane, chiria perceputa va fi de 20 de lei pe metru patrat si an. Pentru publicitate, evaluatorul autorizat a stabilit ca pretul de pornire la licitatie sa fie de 11 lei pe luna si amplasament