

## RAPORT DE AUDIT DE CONFORMITATE

**privind regularitatea și corectitudinea activității Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de lucru București Triaș în perioada 01.01.2022 – 31.12.2024**

### 1. Rezumat executiv și concluzia auditului

Misiunea de audit de conformitate efectuată de Curtea de Conturi a României prin Camera de Conturi București la **Societatea Națională de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de lucru București Triaș** este o misiune de raportare directă cu nivel de asigurare rezonabil.

Am evaluat respectarea reglementărilor legale în privința:

a) exactitatea și realitatea datelor reflectate în situațiile financiare;

b) calitatea gestiunii economic-financiare în legătură cu scopul, obiectivele și atribuțiile prevăzute în actele de înființare ale entității,

pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de entitatea auditată și am obținut o asigurare rezonabilă pentru a exprima o concluzie de audit.

Raportul de audit este destinat entității auditate – Punctului de lucru București Triaș, Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A., Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, precum și societății civile și altor părți interesate.

În urma auditului au fost constatate următoarele **abateri de la legalitate și regularitate**:

1. Nerespectarea clauzei contractuale de renegociere anuală a tarifului contractului de închiriere încheiat de S.N.T.F.M. „C.F.R. – Marfă” S.A prin Centrul Zonal de Marfă București, cu S.C Stații de Spălare Vagoane Cisternă CFR - SSVAC, cu consecințe asupra nivelului veniturilor realizate din închiriere ale Punctului de Lucru București Triaș;

2. Neînregistrarea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a unor elemente patrimoniale reprezentând clădiri care fac parte din domeniul privat al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de Lucru București Triaș, cu o valoare contabilă cumulată de 17.964.819 lei.

Pe baza procedurilor aplicate și a probelor de audit suficiente și relevante obținute, exprimăm o **concluzie modificată cu rezerve**: pe baza activității de audit întreprinse, am constatat, cu excepția abaterilor prezentate, că subiectele auditate sunt în conformitate, sub toate aspectele semnificative, cu criteriile aplicabile.

### 2. Introducere

Societatea Națională de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A. a fost înființată prin H.G. nr. 582/1998 *privind înființarea Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă*

„C.F.R. Marfă” S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare. De la înființare, funcționează ca societate comercială pe acțiuni, sub autoritatea Ministerului Transporturilor.

S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. își desfășoară activitatea pe întreaga rețea feroviară, prin prestarea de activități de interes public național, în scopul realizării transportului feroviar public de marfa, în trafic intern și internațional, oferind următoarele servicii:

- transport feroviar de marfa intern și internațional;
- transport intermodal;
- servicii de manevră feroviară;
- închirierea de material rulant;
- întreținere și reparații material rulant;
- servicii de comisionar vamal;
- alte servicii (întocmirea documentelor de transport, sigilare, etc.).

S.N.T.F.M. „CFR Marfa” - S.A., **Punct de lucru București Triaș**, este înființat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. nr. 12/20.04.2021 și funcționează pe principii comerciale specifice economiei de piață cu orientare spre obținerea de profit, în condițiile stabilite de către persoana juridică din a cărei structură face parte.

Punctul de lucru nu are personalitate juridică, nu este înscris la Oficiul Registrului Comerțului, însă are atribuit codul unic de înregistrare fiscală 45078018 pentru impozitul pe veniturile din salarii. Totodată, prin structura organizatorică aprobată, Punctul de Lucru București Triaș nu are compartiment propriu financiar-contabil.

Entitatea conduce evidența contabilă până la nivel de bilanță de verificare, situațiile financiare fiind întocmite de către S.N.T.F.M. „CFR Marfa” - S.A.

C.F.R. Marfă S.A. Punct de lucru București Triaș are sediul în București, Piața Gării de Nord nr. 1-3, Sector 1, tel. 0372.840.001, email: [office.marfa@cfrrmarfa.com](mailto:office.marfa@cfrrmarfa.com) și desfășoară activități de interes public național în scopul realizării transportului feroviar public de marfă, conform prevederilor O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată în Monitorul Oficial - Partea I nr. 834/09.09.2004, cu modificările și completările ulterioare.

S.N.T.F.M. „CFR Marfa” - S.A. funcționează ca societate pe acțiuni, conform Legii 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obiectivele Punctului de lucru București Triaș sunt cele ce decurg din obligațiile asigurării serviciilor de transporturi de marfă pe calea ferată.

Obiectul principal de activitate al C.F.R. Marfă S.A. Punct de lucru București Triaș este „Transporturi de marfă pe calea ferată”, cod CAEN 4920 și constă în principal, în următoarele activități:

- Conduce, organizează, planifică, coordonează, controlează și răspunde de activitatea de transport feroviar public de marfă pe care o desfășoară, conform planului de prestații;
- Organizează și asigură exploatarea materialului rulant în condiții de siguranță feroviară;
- Propune adaptarea tarifelor pentru transporturile feroviare publice de marfă, precum și pentru alte prestații și servicii din domeniul său de activitate;
- Asigură transpunerea politicii de vânzări a societății;
- Desfășoară activități de transport feroviar pentru și în numele persoanei juridice din structura căreia face parte.

### 3. Descrierea activităților misiunii de audit

**Obiectivul auditului:** Evaluarea modului în care se respectă regularitatea și corectitudinea activității SN.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de lucru București – Triaj.

**Sfera de cuprindere a auditului:** Organizarea și funcționarea SN.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de lucru București – Triaj în perioada 01.01.2022 – 31.12.2024.

**Criteriile de audit:** verificarea modului de respectare a prevederilor legale referitoare la controlul modului de funcționare și administrare a patrimoniului public și privat al statului, respectiv dacă:

- organizarea și conducerea contabilității este în conformitate cu prevederile legale;
- există concordanță între datele înregistrate în evidența contabilă cu cele preluate în balanța de verificare și înscrise în bilanțurile contabile și contul de profit și pierdere;
- operațiunile financiar-contabile au fost reflectate real și exact a în bilanțul contabil și în contul de profit și pierderi;
- încheierea exercițiului financiar a respectat prevederile legale;
- au fost îndeplinite obligațiile financiare către bugetele publice;
- s-a efectuat inventarierea și evaluarea tuturor elementelor patrimoniale, înregistrarea în evidența contabilă a rezultatelor obținute în urma acestor operațiuni, este făcută conform prevederilor legale;
- constituirea și utilizarea fondurilor pentru desfășurarea de activități s-a efectuat conform scopului și obiectivelor entității;
- gestionarea bunurilor administrate de entitate aparținând patrimoniului public și privat al statului a respectat prevederile legale;
- s-a respectat legalitatea în activitatea de achiziții publice;
- cheltuielile au fost efectuate cu respectarea prevederilor legale;
- creanțele și obligațiile au fost legal și corect înregistrate;

**Perioada misiunii:** de la data de 01.10.2025 - data începerii misiunii, până la data comunicării raportului aprobat de către Plenul Curții de Conturi a României.

**Testele de detaliu aplicate și alte informații care sunt necesare utilizatorilor raportului:**

Abordarea auditului s-a bazat pe analiza riscurilor, ceea ce a presupus orientarea activității de audit asupra acelor procese aferente subiectelor auditate care sunt predispuse unor neconformități semnificative.

După evaluarea riscurilor și după stabilirea pragului de semnificație și a gradului de asigurare urmărit, a fost stabilit un eșantion de audit prin metode nestatistice.

Procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit, raportate la prevederile legale aplicabile subiectelor auditate.

Au fost aplicate proceduri de audit în vederea obținerii de probe de audit suficiente și adecvate care stau la baza formulării concluziei.

La selectarea procedurilor de audit s-au avut în vedere nivelul de asigurare, subiectele auditate, cât și riscurile identificate. Astfel, auditorii au aplicat ca proceduri de audit, teste de detaliu.

Considerăm că probele de audit obținute sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza conecziilor auditului.

Activitățile de audit au fost realizate în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit, respectiv ISSAI 100 – „Principiile fundamentale ale auditării sectorului public”, ISSAI 400 – „Principiile auditului de conformitate” și ISSAI 4000 – „Standardul de Audit de Conformitate”. Au fost respectate cerințele etice relevante cerute de ISSAI, inclusiv cele prevăzute de Codul Etic al Curții de Conturi.

#### 4. Cerințele legislative aplicabile

- HG nr. 582/1998 prin înființarea S.N.T.F.M. C.F.R. MARFĂ S.A.;
- Legea nr. 31/1990 a Societatilor comerciale;
- O.G. nr. 26/2013 actualizată 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;
- O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.F.P. nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- Legea nr. 672/2002 privind auditul intern, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.F.P. nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara;
- Legea nr. 500/2003 a finanțelor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.F.P. nr. 666/2015 privind aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele internationale de raportare financiara de catre unele entitati cu capital de stat;
- O.M.F.P. nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizarilor privind intocmirea si actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privata a statului si a drepturilor reale supuse inventarierii;
- O.M.F.P. nr. 1826/2003 pentru aprobarea Precizărilor privind unele măsuri referitoare la organizarea și conducerea contabilității de gestiune;
- O.S.G.G. nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice;
- H.G. nr.371/2024 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2024 al Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă C.F.R. "MARFĂ" - S.A., aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- H.G. nr. 226/ 2023 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2023 al Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă "C.F.R. Marfă" - S.A., aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii;
- H.G. nr. 418/2022 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2022 al Societății Naționale de Transport Feroviar de Marfă "C.F.R. Marfă" - S.A., aflată sub autoritatea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii

#### 5. Constatări

➤ **Cu privire la obiectivul de audit *Exactitatea și realitatea datelor reflectate în situațiile financiare*** s-a constatat următoarea abatere de la legalitate și regularitate:

**5.1. Nerespectarea clauzei contractuale de renegociere anuală a tarifului contractului de închiriere încheiat de S.N.T.F.M. „C.F.R. – Marfă” S.A prin Centrul Zonal de Marfă București, cu S.C Stații de Spălare Vagoane Cisternă CFR - SSVAC, cu consecințe asupra nivelului veniturilor realizate din închiriere ale Punctului de Lucru București Triaj**

Din verificarea eșantionului constituit la categoria de operațiuni economice „*Venituri din redevențe, locații de gestiune, chirii*”, s-a constatat faptul că S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. - Punct de Lucru București Triaj a reflectat în bilanța de verificare la finele anului 2024 în contul

contabil 706, suma totală de 1.358.276,63 lei reprezentând venituri din chirii. Din aceasta, suma de 289.632,38 lei a reprezentat veniturile realizate în baza Contractului de închiriere nr. CZ 5.1/1336/31.05.2021, încheiat între S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A., prin Centrul Zonal de Marfă București (actualmente Punct de Lucru București Triaj) și S.C Stații de Spălare Vagoane Cisternă CFR - SSVAC.

Durata contractului a fost stabilită la 5 ani (10.06.2021 – 09.06.2026) cu posibilitate de prelungire prin act adițional cu acordul părților, potrivit Cap. IV, art. 8 din contract și are ca obiect „închirierea unor bunuri situate în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 51, necesare desfășurării activității SSVAC:

- linia L2, lungime închiriată 125 ml
- linia L3D, lungime închiriată 125 ml (nr. inventar 112)
- suprafața de 224 mp din „Clădire revizie” ( nr. inventar 49.1)
- terenuri în suprafață de 6.790,12 mp”.

În ceea ce privește condițiile contractuale, s-au reținut următoarele aspecte prevăzute la Cap. V, art. 9, alin. (1), alin.( 6), alin. (7), alin. (8):

„ -alin.(1): Chiria este echivalentul în lei a 2.831,40 Euro/lună la care se adaugă T.V.A.;

- alin. (6): Valoarea chiriei poate fi modificată dacă au intervenit modificări ale elementelor care au stat la baza determinării tarifului de închiriere;

- alin.(7): LOCATARUL va accepta necondiționat mărirea chiriei pentru închirierea bunurilor în această locație în cazul în care tariful de prestări servicii va fi mărit de LOCATAR în relația contractuală cu CFR Marfă;

- alin. (8): Valoarea chiriei se va renegocia anual.”

Referitor la Nota nr. E 3.2/249/26.05.2021 privind solicitarea CZM București de aprobare a închirierii unor terenuri, spații și mijloace fixe, situate în Ploiești întocmită de Serviciul Gestionare Patrimoniu și aprobată de către Directorul General al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A., notă în baza căreia s-a încheiat contractul între cele două părți, în aceasta se menționează faptul că: „tariful de închiriere va fi renegociat anual”.

Totodată, în notă se precizează: „Negocierea, încheierea și derularea contractului de închiriere se vor face la nivelul Centrului Zonal de Marfă București.”

Urmare aprobării acestui document de către Directorul General al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A., contractul de închiriere dintre S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. și S.C Stații de Spălare Vagoane Cisternă CFR - SSVAC a fost încheiat și semnat de reprezentanții Centrului Zonal de Marfă București (CZM București), actualmente Punctul de Lucru București Triaj (ca urmare a reorganizării din 05.07.2021).

Ulterior încheierii Contractului, Punctul de Lucru București Triaj a încheiat cu locatarul două acte adiționale prin care tariful de închiriere stabilit prin contract a fost majorat, astfel:

Nr crt	Nr. act adițional	Dată aplicabilitate	Valoare renegociată în Euro, fără TVA (echivalent în lei)			Total chirie lunară/Euro fără TVA	TVA	Total chirie lunară Euro cu TVA *
			Terenuri	Suprafețe din clădiri	Linii CF L2, L3D			
1	1/11.10.2021	11.10.2021	1.902,07	1.169,81	325,80	3.397,68	645,56	4.043,24
2	2/11.05.2022	01.05.2022	2.282,48	1.403,78	390,96	4.077,22	774,67	4.851,89

\* Echivalent în lei la curs valutar al monedei EUR stabilit de BNR din ziua emiterii facturii

Astfel, de la o chirie lunară inițială de 2.831,40 euro (fără T.V.A.), prin cele două acte adiționale chiria a fost majorată, la 3.397,68 euro/lună (fără T.V.A.) în anul 2021 și la 4.077,22 euro /lună (fără T.V.A.) în anul 2022.

Pentru perioada 2023-2024, Punctul de Lucru București Triaj nu a prezentat documente justificative din care să rezulte respectarea prevederilor contractuale de renegociere anuală a contractului de închiriere.

Având în vedere faptul că renegocierea tarifului minim de închiriere este reglementată inclusiv printr-o procedură internă de lucru - PO 04.10 „Valorificarea prin închiriere a bunurilor aflate în patrimoniul S.N.T.FM. „C.F.R. Marfă S.A.” ediția 1.0 (valabilă din 04.07.2022) și ediția 2.0 (valabilă din 31.07.2024), aplicabilă tuturor structurilor C.F.R. Marfă care dețin în gestiune bunuri disponibile pentru a fi valorificate prin închiriere în condițiile prevăzute la pct. Cap. V, pct. 5.6, subpct. 5.6.2, alin.(1), (2) și (3), potrivit căreia:

*”(1) Contractele de închiriere încheiate pe termene mai mari de 1 an vor cuprinde în mod obligatoriu clauze privind renegocierea chiriei la împlinirea a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia. Chiria se va renegocia anual în funcție de nivelul elementelor care au stat la baza determinării tarifului de închiriere.*

*”(2) La împlinirea a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia, tariful de închiriere echivalent în lei se va actualiza cu indicele de inflație comunicat de I.N.S. aferent perioadei anterioare pentru care se face reactualizarea;*

*”(3) Pentru organizarea renegocierii se va constitui o comisie de renegociere conform pct. 5.3.1(1).”*

precum și a celor menționate la Cap.V, pct. 5.2, subpct. 5.2.2, alin. 2 din aceeași procedură:

*”a) acoperirea cheltuielilor suportate de către CFR Marfă în legătură cu bunurile care fac obiectul închirierii (taxe și impozite, amortismente, cheltuieli cu efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații, salarii, etc.)*

*a.1) pentru bunurile care sunt amortizate integral, se va avea în vedere valoarea ultimei rate de amortisment înregistrată în contabilitate*

*a.2) pentru obiectele de inventar închiriate sau din dotarea spațiilor închiriate – minim 2% din valoarea de inventar. Excepție fac spațiile închiriate cu destinația de locuință*

*b) cota de profit*

*c) suprafața ce urmează a fi ocupată*

*d) destinația și amplasarea bunului închiriat*

*e) vadul comercial apreciat în funcție de zona în care este amplasat bunul*

*f) utilitățile ce se vor asigura, dacă asigurarea acestora nu se face în baza altui contract*

*g) orientativ, nivelul chiriilor practicate de administrația locală și agenți economici*

*h) pentru activitatea de reclamă și publicitate, tariful de închiriere se stabilește la suprafața de afișaj”*,

conducerea Punctului de Lucru București Triaj avea obligația de a constitui anual o comisie de renegociere a tarifului de închiriere care să analizeze elementele componente actualizate ale acestuia, respectiv: taxe, impozite, amortismente, cheltuieli cu efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații, salarii, cotă de profit etc, precum și indicele de inflație comunicat de I.N.S. aferent perioadei anterioare pentru care se făcea reactualizarea.

Precizăm că, potrivit datelor publicate pe siteul Institutului Național de Statistică (<http://statistici.INSSE.ro/shop/>), indicele lunar al prețurilor de consum total (IPC) aplicabil pentru determinarea tarifului de închiriere aferent perioadei 2023 - 2024 a fost de 109,10 % , respectiv de 105,23 % , după cum urmează:

- IPC Total a fost de 109,10 % (calculat pentru perioada iunie 2022 - aprilie 2023), aplicabil pentru renegocierea chiriei în perioada 01.06.2023 - 31.05.2024, ceea ce ar fi condus la o majorare a tarifului de închiriere de 371,03 euro fără TVA/lunar, respectiv o chirie lunară de 4.448,25 euro/lună fără TVA ( $4077,22 * 109,10\%$ ) respectiv 5.293,42 euro/lună inclusiv TVA;

- IPC Total a fost de 105,23 % (calculat pentru perioada mai 2023 - aprilie 2024), aplicabil pentru renegocierea chiriei în perioada 01.06.2024 - 31.05.2025, ceea ce ar fi condus la o majorare a tarifului de închiriere de 232,64 euro fără TVA/lunar, respectiv o chirie lunară de 4.680,89 euro/lună fără TVA ( $4.448,25 * 105,23\%$ ) respectiv 5.570,26 euro/lună inclusiv TVA;

În ceea ce privește celelalte elemente componente ale tarifului de închiriere (taxe, impozite, amortismente, cheltuieli cu efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații, salarii, cotă de profit etc) care trebuiau analizate în vederea renegocierii anuale a tarifului de închiriere, entitatea nu a prezentat documente din care să rezulte impactul asupra determinării acestuia.

**În concluzie**, în perioada 2023 - 2024, conducerea Punctului de Lucru București Triaaj nu a respectat dispozițiile procedurii operaționale care impuneau constituirea unei comisii de renegociere anuală a tarifului de închiriere și nici clauzele contractuale potrivit cărora chiria trebuia renegociată anual, cu consecința realizării nivelului optim al veniturilor.

**Cauzele care au condus la abaterea mai sus prezentată, sunt:**

- nerespectarea prevederilor contractuale și procedurale existente la nivelul S.N.T.F.M. „CFR – Marfă” SA,
- lipsa unui control intern adecvat care să-și îndeplinească scopul de a detecta și a preveni erorile.

**Actele normative încălcate** sunt prezentate în Nota de subsol<sup>1</sup>.

**Consecința abaterii de la legalitate și regularitate este** nerealizarea unor potențiale venituri suplimentare pentru Punctul de Lucru București Triaaj, având în vedere faptul că în precedentele negocieri valoarea chiriei a fost majorată progresiv.

**Recomandare formulată:** respectarea prevederilor contractuale ale contractului de închiriere nr. CZ 5.1/1336/31.05.2021, referitoare la renegocierea anuală a tarifului în corelație cu interesul economic al Punctului de Lucru București Triaaj în realizarea profitului.

➤ **Cu privire la obiectivul de audit Calitatea gestiunii economic-financiare în legătură cu scopul, obiectivele și atribuțiile prevăzute în actele de înființare ale entității** s-a constatat următoarea abatere de la legalitate și regularitate:

**5.2. Neînregistrarea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a unor elemente patrimoniale reprezentând imobile care fac parte din domeniul privat al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de Lucru București Triaaj, cu o valoare contabilă cumulată de 17.964.819 lei**

Potrivit prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, „Cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării” iar „Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege”.

<sup>1</sup> Art. 5 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată cu modificările și completările ulterioare; Cap. V, art. 9, alin. (8) din contractul de închiriere nr. CZ 5.1/1336/31.05.2021

S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. Punctul de Lucru București Triaj deține, potrivit balanței de verificare întocmite la 31.12.2024 și Registrului mijloacelor fixe, bunuri imobile de natura terenurilor și construcțiilor.

Urmare verificării tranzacțiilor din eșantionul selectat la categoriile de operațiuni economice – Contul 211 „Terenuri” și Contul 212 „Construcții” s-a constatat că **un număr de 16 clădiri** cu o valoare totală de 17.964.819 lei, contrar prevederilor legale, nu au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire imobil	Localizare (localitate, adresa, județ)	Nr. Inventar	Valoare contabilă (lei)	Suprafața: pentru clădiri (a)- suprafața construită; (b) suprafața desfășurată - (mp)		Situația juridică: intabulat/neintabulat - înscris (CF)
					a	b	
1	Clădire tura + anexe	București, Sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	9.1	99.356,56	251,13	251,13	neintabulat
2	Ateliere revizie LDE	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	7.1	1.047.613,50	1.300,48	1.300,48	neintabulat
3	Hala LDE + platforma	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	1	2.641.166,29	3.500,00	4.485,44	neintabulat
4	Magazie ulei + st pompare	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	75.2	320.371,37	285,00	285,00	neintabulat
5	Ateliere revizie + sc pers	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	8.1	1.253.215,18	97,61	97,61	neintabulat
6	Magazie materiale	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	59.4	231.711,40	573,00	573,00	neintabulat
7	Birou combustibil	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	37	3.431,12	13,00	13,00	neintabulat
8	Hala proces tehnologic	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	38	2.372.118,99	1.728,00	1.728,00	neintabulat
9	Clădire Dormitor si Sediu Suc	București, sector 1, str.	593	7.681.727,39	225,00	3.208,00	neintabulat

		Neagoe T. nr. 71					
10	Clădire service EDK	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	40.2	35.677,88	89,25	89,25	neintabulat
11	Clădire grup electrogen	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	110.1	38.504,84	40,00	40,00	neintabulat
12	Remiza circulara LDE	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	6.1	557.697,97		3.713,17	neintabulat
13	Atelier vitezometre	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	73.3	687.963,99	725,40	725,40	neintabulat
14	Remiza locomotive abur	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	5	688.105,63	1.646,00	1.646,00	neintabulat
15	Clădire dormitor mecanici	București, sector 1, str. Neagoe T. nr. 71	22.2	38.638,30	220,00	654,00	neintabulat
16	CLADIRE CENTRU P23	București, sector 1, str. Marmurei, nr. 1	152	267.518,59	205,26	410,52	neintabulat
	<b>Total</b>			<b>17.964.819</b>			

Deși potrivit prevederilor legale, Cartea funciară a imobilelor furnizează informații cu privire la drepturile reale imobiliare, la actele, faptele și raporturile juridice care au legătură cu acestea, până la data prezentei verificări, entitatea nu a efectuat operațiunea de intabulare a tuturor imobilelor deținute.

**În concluzie**, entitatea nu a efectuat diligențele necesare pentru întocmirea documentelor de cadastru și înregistrare a imobilelor în cartea funciară, potrivit Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, deși această operațiune era obligatorie, dat fiind faptul că doar înscrierea în cartea funciară a actului juridic de dobândire, are ca efect opozabilitatea față de eventuale pretenții ale altor titulari de drepturi imobiliare.

**Cauzele și împrejurările** care au condus la apariția acestei deficiențe, sunt neimplicarea activă a conducerii entității în asigurarea proprietății, prin efectuarea cadastrului și înscrierii în cartea funciară a acestora.

**Actele normative încalcate** sunt prezentate în Nota de subsol<sup>2</sup>

**Consecința economico - financiară** a neînscrierii la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a dreptului de proprietate al Punctului de Lucru București Triaș asupra unor bunuri constând în clădiri, o reprezintă neasigurarea dreptului de proprietate în cazul unor eventuale litigii.

**Recomandare formulată:** întreprinderea demersurilor legale pentru întocmirea documentației cadastrale și transmiterea acesteia către S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară, potrivit prevederilor art. 27 alin. (1) din Legea cadastrului nr. 7/1996, republicată.

## 6. Alte aspecte/Bună guvernare

Nu e cazul.

## 7. Punctul de vedere al entității cu privire la constatările auditului și acțiunile întreprinse de aceasta

În urma ședinței de conciliere, consemnată în Minuta înregistrată la Curtea de Conturi a României - Camera de Conturi București sub nr. 2935/15.01.2026, respectiv sub nr. 99/15.01.2026 la **Societatea Națională de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de lucru București Triaș**, nu au rămas puncte de vedere divergente față de constatările prezentate în prezentul raport de audit de conformitate.

## 8. Responsabilitățile Curții de Conturi a României și ale conducerii entității auditate

**Responsabilitatea echipei de audit** este de a efectua auditul în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI). Aceste standarde impun respectarea de către auditorii publici externi a cerințelor de natură etică și profesională. Ca parte a unui audit care se bazează pe ISSAI, ne-am exercitat raționamentul profesional și ne-am menținut scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

**Responsabilitățile conducerii entității auditate** sunt de asigurare că operațiunile entității se desfășoară în conformitate cu prevederile legilor și reglementărilor, de implementare și menținere a sistemului de control intern cu scopul de a preveni sau detecta și corecta orice neconformități semnificative și că toate informațiile relevante pentru audit au fost puse la dispoziția echipei de audit.

Aprobat prin Hotărârea Plenului

Curții de Conturi a României

nr. 276/19.03.2026

<sup>2</sup> Art. 27 alin. (1) din Legea Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Art. 5 alin. (1) din Legea nr. 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, cu modificările și completările ulterioare

## Scrisoare către management

**Domnului Mădălin Radu Copae,  
Director General al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A.**

Curtea de Conturi a României, prin Camera de Conturi București, a desfășurat o misiune de audit de conformitate la Societatea Națională de Transport Feroviar de Marfă „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de Lucru București Triaj.

În cadrul ședinței de deschidere din data de 01.10.2025 au fost discutate aspectele cuprinse în Scrisoarea de misiune, prin care ne-am asigurat reciproc de înțelegerea responsabilităților noastre și ale dumneavoastră, precum și de înțelegerea termenilor în care se va desfășura misiunea de audit de conformitate.

Obiectivul auditului de conformitate l-a reprezentat obținerea unei asigurări rezonabile că exactitatea și realitatea datelor reflectate în situațiile financiare, precum și calitatea gestiunii economico - financiare în legătură cu scopul, obiectivele și atribuțiile prevăzute în actele de înființare ale entității, sunt în conformitate cu legislația, normele și reglementările relevante care au fost în vigoare pe parcursul exercițiilor financiare 2022, 2023 și 2024.

În urma auditului efectuat au rezultat următoarele:

### **Constatări care au stat la baza concluziei auditului și care nu au fost remediate operativ**

**1. Constatare:** Nerespectarea clauzei contractuale de renegociere anuală a tarifului contractului de închiriere încheiat de S.N.T.F.M. „C.F.R. – Marfă” S.A prin Centrul Zonal de Marfă București, cu S.C Stații de Spălare Vagoane Cisternă CFR - SSVAC, cu consecințe asupra nivelului veniturilor realizate din închiriere ale Punctului de Lucru București Triaj

#### **1. Recomandare:**

Respectarea prevederilor contractuale ale contractului de închiriere nr. CZ 5.1/1336/31.05.2021, referitoare la renegocierea anuală a tarifului în corelație cu interesul economic al Punctului de Lucru București Triaj în realizarea profitului.

**Termen de implementare: 30.06.2026**

**2. Constatare:** Neînregistrarea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a unor elemente patrimoniale reprezentând imobile care fac parte din domeniul privat al S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. – Punct de Lucru București Triaj, cu o valoare contabilă cumulată de 17.964.819 lei.

#### **2. Recomandare:**

Întreprinderea demersurilor legale pentru întocmirea documentației cadastrale și transmiterea acesteia către S.N.T.F.M. „C.F.R. Marfă” S.A. în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară, potrivit prevederilor art. 27 alin. (1) din Legea cadastrului nr. 7/1996, republicată.

**Termen de implementare: 30.06.2026**

Vă asigurăm de sprijinul nostru dacă aveți nevoie de clarificări cu privire la implementarea recomandărilor propuse.

Aprobată prin Hotărârea Plenului  
Curții de Conturi a României  
nr. 276/19.03.2026

\* \* \*

Termenele de implementare a recomandărilor se prelungesc, după data aprobării de către Plenul Curții de Conturi a României, până la 30.09.2026.