

N O T A

privind solicitarea aprobarii de catre
Adunarea Generala a Actionarilor SC OLTCHIM SA
pentru vanzarea prin negociere directa a unui teren in suprafata de
4.075,74 mp apartinand SC OLTCHIM SA

Prin prezenta Nota se solicita aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor, in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 4.075,74 mp situat in comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, jud. Valcea, pe care se afla amplasate constructiile si amenajarile Bazei de agrement „Voinicelul” donate anterior de catre societate, prin negociere directa cu proprietarul respectivelor constructii si amenajari, respectiv Sindicatul Liber Oltchim, conform dreptului de preferinta acordat potrivit dispozitiunilor art. 109, alin (3) din HG nr. 577/2002, in temeiul art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare, al art.105 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, aprobate prin H.G. nr. 577/2002 cu completarile ulterioare.

In conformitate cu „Instrutiunile pentru organizarea si desfasurarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a terenului apartinand agentilor economici la care Ministerul Industrii si Resurselor este actionar majoritar, precum si regiile autonome din portofoliul sau”, aprobate prin Ordinul 462/2002 emis de Ministrul Industrii si Resurselor, subscrisa SC OLTCHIM SA transmitem prezenta documentatie necesara in vederea acordarii mandatului reprezentantilor Ministerului Economiei si Comertului in vederea aprobarii vanzarii prin negociere directa a terenului mentionat mai sus.

Prezenta Nota este intocmita de conducerea societatii comerciale, in baza documentatiei si a datelor detinute, oportunitatea vanzarii fiind motivata conform punctului 3 din prezenta.

1. PREZENTAREA AGENTULUI ECONOMIC

INFORMAȚII GENERALE

1.1.1 Denumirea: Societatea Comerciala OLTCHIM S.A. Ramnicu Valcea

1.1.2. Forma juridică: Societate Comercială pe Acțiuni

1.1.3. Nr. de înmatriculare la Oficiul Comerțului: J 38/219/1991

1.1.4. Cod unic de inregistrare: 1475261 , atribut fiscal-RO.

1.1.5. Sediul principal : Localitatea: Ramnicu Valcea, str. Uzinei, nr.1, cod postal 240050, telefon: 0250 701200, fax: 0250 735030, 0250 730877, 0250 736188, e-mail : oltchim@oltchim.ro

1.1.6. Capital social: 34.302.385,80 LEI

Nota:

- S.C. OLTCHIM S.A. detine certificate de proprietate asupra unei suprafete totale de teren de 2.335.248,82 mp.

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA
Vanzare prin negociere directa a terenului in suprafata de 4.075,74 mp de la Baza de
agrement “ VOINICELUL” - Fedelesoiu

- Valoarea terenului supus vanzarii este inclusa in capitalul social. Suprafata de teren supusa vanzarii este detinuta in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M07 nr. 3768/1997, iar prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor S.C. OLTCHIM S.A. nr. 234/23.11.1997, s-a majorat capitalul social al S.C. OLTCHIM S.A. cu valoarea tuturor terenurilor detinute in baza certificatelor de atestare a dreptului de proprietate, inclusiv in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M07 nr. 3768/1997.

1.1.7. Valoare actiune: - valoare nominala – 0,1 LEI
- numar actiuni – 343.023.858

1.1.8. Structura actionariatului (conform ultimei inregistrari la Oficiul Registrului Comertului nr.:

Nr. Crt.	Denumirea actionarului	Numar actiuni	%
1	Ministerul Economiei	187.944.620	54,79
2	PCC SE	41.705.262	12,16
3	SIF Oltenia SA	22.303.901	6,50
4	Alti actionari persoane fizice si juridice	91.070.075	26,55
TOTAL		343.023.858	100,00

1.1.9. Sectorul de activitate: Industria chimica: 20

Domeniul de activitate: Fabricarea produselor chimice de baza: 201

Activitatea principala: Fabricarea altor produse chimice organice de baza: 2014

2. DATE PRIVIND SITUATIA ECONOMICO-FINANCIARA A AGENTULUI ECONOMIC

Indicatori	Mii LEI		
	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
Cifra de afaceri	1.946.943	1.077.519	541.447
Venituri din exploatare	1.953.192	1.068.268	520.912
Venituri financiare	58.710	27.918	32.739
Venituri exceptionale	-	-	-
Venituri totale	2.011.902	1.096.186	553.651
Cheltuieli pentru exploatare	2.030.373	1.168.084	628.297
Cheltuieli financiare	215.531	137.961	102.527
Cheltuieli exceptionale	-	-	-
Cheltuieli totale	2.245.904	1.306.045	730.824
Pierdere bruta	-234.001	-209.859	-177.173
Profit net	-234.001	-209.859	-177.173
Creante, total	237.145	187.445	203.759
Datorii, total	1.708.797	1.879.042	1.852.980

3. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea terenului este ca acesta este inutil societatii ca urmare a faptului ca pe acesta sunt amplasate constructii ce apartin unui tert, respectiv Sindicatul Liber Oltchim, motiv pentru care terenul nu va putea fi utilizat corespunzator niciodata de catre SC OLTCHIM SA, in conditiile in care societatea va fi totusi obligata sa plateasca taxele si impozitele aferente acestui teren.

Prin vanzarea terenului in cauza nu se produce o modificare a valorii capitalului social, deoarece valoarea terenului ce are reflectare in capitalul social este inlocuita de o parte din pretul, in numerar, obtinut prin vanzarea acestora.

In consecinta, prin vanzarea terenului in cauza, se obtin, in principal, urmatoarele efecte pozitive:

- **cresterea atractivitatii S.C. OLTCHIM S.A. in procesul de privatizare;**
- **eliminarea definitiva a unei surse care creaza in mod constant pierderi** (taxele si impozitele asupra terenului neutilizate in fapt);
- cresterea lichiditatilor banesti ale societatii.

4. PREZENTAREA GENERALA A TERENULUI SUPUS VANZARII

4.1. Prezentarea generala a terenului :

4.1.1. Denumire activ: teren.

4.1.2. Adresa activului: comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, judetul Valcea.

4.1.3. Ponderea activului in total imobilizari corporale (%): 0,01 %

4.1.4. Pondere total activ propus pentru vanzare si a celor deja vandute in total imobilizari corporale in anul 2010 : 0,1 %.

4.1.5. Amplasarea activului (delimitarea in spatiu a activului). Vecinatati. Cai de acces la activ:

Terenul in suprafata de 4.075,74 mp este situat in comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, judetul Valcea.

Vecinatati:

- la **NORD:** Ocolul silvic
- la **EST:** Drum judetean 703L (Goranu-Daesti)
- la **SUD:** Ocolul silvic
- la **VEST:** Ocolul silvic

Cai de acces la activ

Accesul in zona terenului se realizeaza astfel:

Denumire activ	Cai de acces
<ul style="list-style-type: none">• Teren de 4.075,74 mp	<ul style="list-style-type: none">• Sosea asfaltata

4.1.6. Descrierea activului (anul punerii in functiune, componenta activului, tip constructie, nr.etaje, stare cladire, mijloace fixe existente) :

Societatea detine certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului. Activul este terenul situat in comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, jud.Valcea avand o suprafata de 4.075,74 mp. Terenul este proprietate a SC OLTCHIM SA cu Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr.3768 din 07.11.1997 si Sentinta civila nr.5867/09.11.2007 pronuntata de Judecatoria Rm.Valcea in dosarul

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA
*Vanzare prin negociere directa a terenului in suprafata de 4.075,74 mp de la Baza de
agrement " VOINICELUL" - Fedelesoiu*

nr.2534/288/2006, inregistrata in Cartea Funciara. Pe acest teren sunt situate constructiile ce se afla in proprietatea unei alte persoane juridice.

4.1.7. Situatia de fapt a activului :

Societatea detine certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Valoarea contabila la 30.04.2010 (LEI)	Situatie juridica
Teren situat in comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, jud.Valcea	4.075,74	Pe teren se afla constructiile ce apartin unei alte persoane juridice	213.706,09	Proprietate cu titlul M03 – 3768/07.11.1997 si Sentinta civila nr.5867/09.11.2007, inregistrata in Cartea Funciara

4.1.8. Utilitati care deservesc activul :

- retea alimentara cu energie electrica;
- apa;
- canalizare in sistem local.

4.1.9. Activitati desfasurate in cadrul activului

Nu este cazul.

4.1.10. Personalul care deserveste activul :

Nu este cazul.

4.2. Date privind situatia patrimoniala

4.2.1. Situatia terenului

Societatea detine certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Valoarea contabila la 30.04.2010 (LEI)	Situatie juridica
Teren situat in comuna Daesti, localitatea Fedelesoiu, jud.Valcea	4.075,74	Pe teren se afla constructiile ce apartin unei alte persoane juridice	213.706,09	Proprietate cu titlul M03 – 3768/07.11.1997 emis de Ministerul Industriei si Comertului si Sentinta civila nr.5867/09.11.2007, inregistrata in Cartea Funciara nr.791 a localitatii Daesti cu numarul cadastral 933

4.2.1.1. Includerea valorii terenului in capitalul social al societatii :

- Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor de majorare a capitalului social nr.234 din data de 23 nov.1997,

4.2.2. Cladirile aferente activului :

Cladirile aferente terenului sunt redate in tabelul urmator :

Denumire	Supraf.Constr. (mp)	Situatia juridica	Destinatii
Constructie	141	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Popicarie
Constructie	194	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Garaj
Constructie	80	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Sala de mese
Constructie	131	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Casa de vacanta
Constructie	18	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Centrala termica
Constructie	114	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Sopron
Constructie	77	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Bazin inot
Constructie	15	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Cabina poarta
Constructie	12	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Cabana turistica
Constructie	13	Proprietate Sindicatului Liber al SC OLTCHIM SA	Cabana turistica

4.3. Alte date despre activ si terenul aferent

4.3.1. Investitii in curs si viitoare : Nu sunt investitii in curs si viitoare asupra terenului.

4.3.2. Sarcini care greveaza activul :

Terenul in suprafata de 3.799,98 mp este detinut de SC OLTCHIM SA in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr. 3768 din 07.11.1997.

Ulterior, in baza masuratorilor s-a constatat ca suprafata reala este de 4.075,74, motiv pentru care a fost formulata actiune in constatare, iar prin Sentinta civila nr.5867/09.11.2007 pronuntata de Judecatoria Rm.Valcea in dosarul nr.2534/288/2006 a fost admisa cererea. Acest teren a fost inregistrat in Cartea Funciara nr.791 a unitatii administrativ-teritoriale Daesti sub nr. cadastral 933. Terenul este liber de sarcini.

4.3.3. Situatia creditelor primite de societatea comerciala pentru activ si modul de garantare a acestora :

Nu este cazul.

4.3.4. Litigii legate de activ, de natura patrimoniala, comerciala sau sociala, in calitate de parat si de reclamant :

Nu sunt litigii pe rolul instantelor de judecata de natura patrimoniala, comerciala sau sociala, in calitate de parat si de reclamant cu privire la aceste teren.

4.3.5. Posibilitatea unor riscuri viitoare (revendicari ale dreptului de proprietate, revendicari de daune datorita nerespectarii unor prevederi contractuale sau raspunderi delictuale, alte litigii patrimoniale) :

Nu exista riscul unor revendicari ale dreptului de proprietate, revendicari de daune datorita nerespectarii unor prevederi contractuale sau raspunderi delictuale, alte litigii patrimoniale.

4.3.6. Drepturi de proprietate industriala detinute :

Nu este cazul.

4.3.7. Puncte tari, puncte slabe, oportunitati si riscuri :

Puncte tari:

- terenul se va vinde liber de sarcini;
- terenul are acces la drum;
- terenul are utilitatile de baza;
- terenul poate fi departajat usor.

Puncte slabe:

- pe teren se afla amplasate cladiri care apartin unui tert, respectiv Sindicatul Liber Oltchim.

Riscuri:

- nu este cazul.

4.3.8. Aspecte sociale :

Nu este cazul.

4.3.9. Drepturi asupra activului (operare, exploatare, administrare) :

Prin contractul de donatie imobiliara nr.956/19.03.2003, SC OLTCHIM SA Rm.Valcea a donat constructiile situate pe terenul in suprafata de 4.075,74 mp catre Sindicatul Liber al SC OLTCHIM SA.

In temeiul contractului de donatie a constructiilor si a dispozitiunilor legale in vigoare, proprietarul constructiilor are prioritate la vanzarea terenului pe care sunt situate aceste constructii.

4.3.11. Obligatiile de mediu :

Pentru vanzarea acestei suprafete de teren S.C. OLTCHIM S.A. detine Autorizatia integrata de mediu nr.14/25.08.2006 revizuita in data de 15.04.2009 cu valabilitate pana in data de 30.12.2014, atasata la prezenta Nota.

5. CADRUL LEGAL

Vanzarea terenului se face in baza urmatoarelor acte normative:

1. **Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997** privind privatizarea societatilor comerciale, aprobata prin Legea nr. 44/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
2. **Legea nr. 137/2002** privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare;
3. **H.G. nr. 577/2002** privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu completarile ulterioare;

6. REZULTATELE EVALUARII

Evaluarea terenului a fost efectuata de catre SC ROMCONTROL SA.

Rezultatele evaluarii evidentiaza valoarea de piata a activului la data de 02 feb.2010.

La data evaluarii, cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,0877 LEI/EURO.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

Evaluatorul a utilizat metoda bazata pe comparatie.

Rezultatele evaluarii sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Activ	Valoare rezultata prin metoda comparatiilor	
	LEI	EUR
Teren de 4.075,74 mp	231.000	56.500

Valoarea de piata a terenului conform raportului de evaluare intocmit de S.C. ROMCONTROL S.A. Bucuresti, este de 56,70 LEI/mp (13,87 EUR/mp).

In aceste conditii valoarea totala a terenului este de 231.000 LEI.

In urma analizei Raportului de evaluare, Consiliul de administratie al SC OLTCHIM SA a aprobat ca pret de pornire pentru vanzarea terenului prin negociere directa valoarea de 231.000 LEI.

7. VALOAREA CONTABILA RAMASA A ACTIVULUI

Reevaluarea imobilizarilor corporale efectuata conform Standardelor Internationale de Contabilitate si a prevederilor legale in vigoare privind reevaluarea imobilizarilor corporale si stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe si valoarea contabila ramasa actualizata a terenului determinata de societate, sunt cuprinse in situatiile financiare ale societatii comerciale, reprezinta un indiciu asupra valorii juste a activului. Valoarea contabila ramasa a terenului la data de 30.06.2010 si valoarea de piata propusa (rezultate din evaluare), sunt urmatoarele:

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA
Vanzare prin negociere directa a terenului in suprafata de 4.075,74 mp de la Baza de
agrement “ VOINICELUL” - Fedelesoiu

Activ	Valoare contabila ramasa la data de 30.06.2010	Valoare de piata propusa de catre evaluator
Teren de 4.075,74 mp	213.706,09 LEI	231.000 LEI

8. VANZAREA ACTIVULUI

8.1. Metoda de vanzare :

- prin negociere directa cu proprietarul constructiilor, conform dreptului de preferinta acordat potrivit dispozitiunilor art. 109, alin (3) din HG nr. 577/2002, in temeiul art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare, al art.105 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, aprobate prin H.G. nr. 577/2002 cu completarile ulterioare.

8.2. Criterii de precalificare :

Nu este cazul.

8.3. Pretul de vanzare prin negociere directa

➤ **pretul de vanzare prin negociere directa, la care se adauga TVA:** 231.000 lei

8.4. Modalitatea si conditiile de plata :

Prin decizia C.A. al S.C. OLTCHIM S.A. modalitatea de plata este **plata integrala in termen de 5 zile lucratoare** de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.

Contractul de vanzare-cumparare se va incheia cu proprietarul constructiilor in cel mult 15 zile de la data desfasurarii negocierii.

Plata integrala se face intr-un termen de 5 zile lucratoare, dar nu mai mult de 60 de zile lucratoare de la data semnarii contractului de vanzare teren, in urmatoarele conditii:

- a. In cazul in care plata sumei se face in termen de pana la 5 de zile lucratoare de la data semnarii contractului de vanzare teren, nu se percepe dobanda.
- b. In cazul in care plata sumei se face intr-un termen mai mare de 5 de zile lucratoare dar nu mai mult de 60 de zile lucratoare de la data semnarii contractului:
 - (1) daca pretul este stabilit si platit in LEI, la diferenta de plata se aplica o dobanda care sa acopere inflatia, la care se adauga 2 procente;
 - (2) daca pretul este stabilit si platit in valuta, la diferenta de plata se aplica o dobanda LIBOR, plus o marja negociata de parti.

Dobanda se va calcula la suma datorata, de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare, pana la data platii efective.

Transferul dreptului de proprietate asupra activului se va efectua dupa incasarea integrala a pretului.

Pentru neplata pretului la termenul convenit prin contractul de vanzare-cumparare, se percep penalitati de intarziere pentru suma neachitata din pretul de cumparare, pentru

fiecare zi de intarziere, negociate intre parti, al caror quantum va fi cel putin la nivelul dobanzilor si penalitatilor percepute pentru neachitarea la termen a creantelor bugetare.

In cazul neplatii pretului convenit prin Contractul de vanzare-cumparare intr-un termen de 60 zile calendaristice (pe durata caruia se plateste o penalitate in quantumul prevazut) de la scadenta, Contractul se desfiinteaza de drept, fara nici o somatie, notificare sau alta formalitate prealabila, iar Vanzatorul va retine toate sumele platite de Cumparator (dobanzi, penalitati achitate, alte sume platibile) si va incasa de la Cumparator daune-interese constituite conform prevederilor Contractului.

9. COMISIA DE LICITATIE

Comisia de licitatie este constituita din :

1. Vasile Mandica, Director Economic – Presedinte;
2. Florinela Gheorghita, Sef Oficiu Juridic – membru;
3. Nicolae Birsan – secretar
4. Dana Jireghie – Directia Privatizare OPSPI;
5. Cornel Bobalca – Directia Juridic, Contracte, Litigii si Postprivatizare

Fata de cele prezentate mai sus solicitam Adunarii Generale a Actionarilor SC OLTCHIM SA Rm.Valcea aprobarea vanzarii prin negociere directa, a activului teren in suprafata de 4.075,74 mp de la Baza de agrement Fedelesoiu, in urmatoarele conditii :

1. metoda de vanzare : negociere directa cu proprietarul constructiilor, conform dreptului de preferinta acordat potrivit dispozitiunilor art. 109, alin (3) din HG nr. 577/2002, in temeiul art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare, al art.105 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, aprobate prin H.G. nr. 577/2002 cu completarile ulterioare.

2. pretul de vanzare: 231.000 lei

3. modalitatea de plata: plata integrala in 5 zile lucratoare de la semnarea contractului de vanzare-cumparare a terenului in forma autentica.

4. Notificarea ofertei de vanzare, locul, data si ora inceperii negocierii se vor stabili de conducerea SC OLTCHIM SA, in conformitate cu prevederile legale;

5. Componenta Comisiei de licitatie va fi urmatoarea :

1. Vasile Mandica, Director Economic – Presedinte;
 2. Florinela Gheorghita, Sef Oficiu Juridic – membru;
 3. Nicolae Birsan – secretar
 4. Dana Jireghie – Directia Privatizare OPSPI;
 5. Cornel Bobalca - Directia Juridic, Contracte, Litigii si Postprivatizare.
- Membrii comisiei de licitatie vor fi remunerati cu suma de 500 lei fiecare.

**PRESEDINTE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,
DR.ING.CONSTANTIN ROIBU**