

Catre: ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR
Sedinta din 06/07 August 2009

N O T A

**privind aprobarea pentru vanzarea prin licitatie deschisa cu strigare
a unui teren de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata
indiviza) apartinand S.C. OLTCHIM S.A.**

Prin prezenta Nota, S.C. OLTCHIM S.A Ramnicu Valcea solicita Adunarii Generale a Actionarilor aprobarea vanzarii unui teren in suprafata de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza) situat in incinta S.C. OLTCHIM S.A. Ramnicu Valcea.

1. 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, 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:

- eliminarea definitiva a unei surse care creaza in mod constant pierderi (taxele si impozitele asupra terenului neutilizate in fapt);
- cresterea lichiditatilor banesti ale societatii.

2. PREZENTAREA GENERALA A TERENULUI SUPUS VANZARII

Denumire activ	Adresa	Suprafata (mp)
Teren	Incinta combinatului chimic, Str. Uzinei nr. 1, Rm.Valcea, jud. Valcea	22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza)

NOTA: societatea nu desfasoara activitati pe acest teren si, in consecinta, nu sunt angajati aferenti acestui teren.

Denumire activ	Valoare contabila ramasa la data de 31.03.2009 (LEI)	Ponderea activului în total imobilizări corporale (%)
Teren de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza) situat in incinta combinatului chimic	689.382,66	0,06

Pondere total active propuse pentru vanzare si a celor deja vandute in anul 2009 (sau inchiriate, asocieri, locatii gestiune) in total imobilizari corporale – 1,48 %.

Sectorul de activitate pe care il deserveste activul Nu e cazul.

Amplasarea terenului

Denumire activ	Amplasament
Teren de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza)	incinta combinatului chimic, Str. Uzinei nr. 1, Rm.Valcea, jud. Valcea

Componenta terenului:

Denumire activ	Componenta
Teren de 22.536,21 mp: <ul style="list-style-type: none"> • 17.696,65 mp suprafata exclusiva <li style="text-align: center;">+ • 4.839,56 mp suprafata indiviza 	<ul style="list-style-type: none"> • Un intreg <li style="text-align: center;">+ • Cota indiviza dintr-un intreg

Accesul in zona terenului se realizeaza astfel:

Denumire activ	Cai de acces
<ul style="list-style-type: none"> • Teren de 17.696,65 mp • 4.839,56 mp suprafata indiviza 	<ul style="list-style-type: none"> • Drum de acces uzinal pe langa combinatul chimic – latura de est a incintei • Cota indiviza din caile de acces la terenul principal 17.696,65 mp suprafata exclusiva

Vecinatati

- la NORD: proprietate SC OLTCHIM SA
- la EST: drum acces - proprietate SC OLTCHIM SA
- la SUD: proprietate SC OLTCHIM SA
- la VEST: proprietate SC OLTCHIM SA

Activitati in cadrul activului. Capacitati de productie. Lista mijloacelor fixe din cadrul activului. Produse realizate in cadrul activului – Nu este cazul

Utilitati care deservesc activul

- energie electrica;
- apa;
- canalizare;
- gaze, la 500 m.

Situatia terenului : Societatea detine certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului.

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Valoarea contabila la 31.03.2009 (LEI)	Situatie juridica
Teren situat in incinta combinatului chimic	22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza)	Pe teren se afla o hala industriala apartinand SISTEMPLAST SA	689.382,66	Proprietate cu titlul M03 – 3758/07.11.1997, inscris in Cartea Funciara

Cladirile aferente terenului: Cladirile aferente terenului sunt redade in tabelul urmatoar :

Denumire	Supraf.Constr. (mp)	Situatia juridica	Destinatie
Cladire	5.257,56	Proprietate SISTEMPLAST SA – RM.VALCEA	Hala de productie + birouri

Investitii in curs: Nu sunt investitii in curs asupra terenului.

Sarcini de care este grevat terenul: Terenul este liber de sarcini.

Terenul face parte dintr-o suprafata totala de 1.553.500,39 mp, detinuta de SC OLTCHIM SA in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr. 3758/07.11.1997, inscisa in Cartea Funciara, respectiv incinta combinatului chimic.

Asupra terenului in cauza s-a efectuat dezmembrarea la BNP Gutau Mariana, in temeiul actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1686/2005 iar terenul de 22.536,21 mp (din care 17.696,65 mp in suprafata exclusiva si 4.839,56 mp in suprafata indiviza) ce se propune la vanzare a fost inscris in Cartea Funciara distinct sub nr. cadastral 730/1/28.

Drepturi ale tertilor asupra terenului: Drept de folosinta exclusiva al SC SISTEMPLAST SA.

SC OLTCHIM SA, care are calitatea de actionar al SC SISTEMPLAST SA (denumita anterior OLTCHIM – PETZETAKIS), a acordat acest drept prin actul constitutiv al societatii, incheiat in anul 1995, data la care SC OLTCHIM SA nu detinea titlurile de proprietate asupra terenului.

Acest drept nu este inscris in Cartea Funciara.

Conform dispozitiunilor legale in vigoare, SC SISTEMPLAST SA, in calitate de proprietar al cladirii aflate pe acest teren, are drept de preferinta la vanzarea terenului aferent cladirii respective.

In temeiul dispozitiunilor art. 109, alin (3) din HG 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, SC SISTEMPLAST SA are drept de preferinta pentru incheierea unui contract de vanzare-cumparare, prin negociere directa, pentru o suprafata de teren de 5.257,56 mp pe care se afla amplasata hala de productie aflata in proprietatea acestei societati.

Avand in vedere ca OLTCHIM SA detine la 94,4104 % din capitalul social al SISTEMPLAST SA, aceasta societate nu va participa la licitatie si nu isi va exercita dreptul de preferinta pentru cumpararea terenului de sub constructie.

Litigii: Nu sunt litigii pe rolul instantelor de judecata cu privire la aceste teren.

Prezentarea problemelor de mediu ale terenului: Pentru vanzarea acestei suprafete de teren S.C. OLTCHIM S.A. detine Avizul de mediu pentru privatizare nr.31/23.07.2007.

3. REZULTATELE EVALUARII

Evaluarea terenului a fost efectuata de catre SC ROMCONTROL SA.
Rezultatele evaluarii evidentiaza valoarea de piata a activului la data de 13.04.2009.
La data evaluarii, cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,1263 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 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza) situat in incinta combinatului chimic	697.000	169.000

Valoarea de piata a terenului conform raportului de evaluare intocmit de S.C. ROMCONTROL S.A. Bucuresti, este de 30,94 LEI/mp (7,5 EUR/mp).

In aceste conditii valoarea totala a terenului este de 697.000 LEI.

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 31.03.2009 si valoarea de piata propusa (rezultate din evaluare), sunt urmatoarele:

Activ	Valoare contabila ramasa la data de 31.03.2009	Valoare de piata propusa de catre evaluator
Teren de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza) situat in incinta combinatului chimic	689.382,66 LEI	697.000 LEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus, se solicita Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor sa aprobe urmatoarele:

1. Vanzarea terenului in suprafata de 22.536,21 mp (17.696,65 mp suprafata exclusiva + 4.839,56 mp suprafata indiviza) situat in incinta S.C. OLTCHIM S.A. Ramnicu Valcea, inscris in Cartea Funciara distinct sub nr. cadastral 730/1/28, in urmatoarele conditii:

a. Pretul de oferta care reprezinta pretul de pornire a licitatiei, conform Hotararii Consiliului de Administratie al S.C. OLTCHIM SA este : 697.000 LEI

Pretul de oferta va fi actualizat cu rata lunara a inflatiei incepand cu luna iunie 2009 pana la data tinerii licitatiei (pentru luna in care are loc licitatiea se va lua in calcul inflatia lunii precedente).

- b. Pretul minim de vanzare: 697.000 LEI
Pretul minim de vanzare va fi actualizat cu rata lunara a inflatiei incepand cu luna iunie 2009 pana la data tinerii licitatiei (pentru luna in care are loc licitatie se va lua in calcul inflatia lunii precedente).
- c. Pasul de licitatie: 5 % din pretul de pornire al fiecarui activ;
- d. Modalitatea de plata: plata integrala in termen de 5 zile de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare;
- e. Garantia de participare la licitatie: 5 % din pretul de pornire al activului.
- f. Taxa de participare la licitatie pentru activ: 6.000 LEI +TVA
- g. Taxa de acces direct la date si informatii: 300 LEI + TVA
- h. Pretul Dosarului de prezentare: 500 LEI + TVA
- i. Publicitatea privind oferta de vanzare, locul, data si ora inceperii licitatiei, pentru fiecare activ in conditiile vor fi stabilite de conducerea SC OLTCHIM SA, in conformitate cu prevederile legale;
- j. Intocmirea de catre societatea comerciala a Dosarului de prezentare in conformitate cu prevederile art. 81 si art. 82 din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare si Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, aprobate prin H.G. nr. 577/2002 cu completarile ulterioare, si in conditiile propuse la pct. 12 din prezenta Nota.
- k. Anuntul de publicitate privind oferta de vanzare a activului va fi publicat de catre S.C. OLTCHIM S.A. in conformitate cu prevederile art. 78 din Normele metodologice aprobate prin HG nr.577/2002.
- l. Componenta comisiei de licitatie si persoanele imputernicite sa semneze contractul de vanzare-cumparare a activului in numele S.C. OLTCHIM S.A., conform propunerii de la pct. 13 din prezenta Nota.
- m. Mandatarea Directorului General - dl. Roibu Constantin, Directorului Economic – dl. Vasile Mandica si consilierului juridic al societatii – dna. Gheorghita Florinela, sa semneze contractul de vanzare-cumparare;
- n. Aprobarea componentei comisiei de negociere/licitatie, respectiv:
 - Vasile Mandica, Director Economic – Presedinte,
 - Gheorghita Florinela, sef Oficiu Juridic – membru
 - 2 persoane desemnate de Ministerului Economiei – membrii
 - Birsan Nicolae – secretar.Membrii Comisiei de licitatie vor fi remunerati cu o indemnizatie neta de sedinta de 500 lei fiecare.

2. Aprobarea urmatoarelor criterii de desfasurare a licitatiei :

- ❖ Licitatie deschisa cu strigare se va desfasura dupa regula licitatiei competitive, la un pret in urcare pornind de la pretul de oferta, in conformitate cu prevederile Normelor metodologice aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ pentru participarea la licitatie, ofertantii depun la sediul unitatii implicate, cel mai tarziu cu o zi lucratoare inainte de data fixata pentru inceperea licitatiei, documentele solicitate prin Dosarul de prezentare, conform prevederilor art. 35 din Normele metodologice, aprobate prin H.G. nr. 577, de aplicare a O.U.G. nr.88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri de accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ❖ conditiile cu privire la participarea la licitatie trebuie indeplinite de catre toti potentialii cumparatori;

- ❖ comisia de licitație verifică în prezența ofertanților, existența tuturor documentelor de participare solicitate;
- ❖ comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători ce au depus documentația completă de participare la licitație;
- ❖ lista se va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia;
- ❖ ședința de licitație are loc în condițiile de desfășurare a licitației cu strigare, în ziua, la ora și în locul indicate în oferta de vânzare;
- ❖ ofertanților acceptați li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați;
- ❖ președintele comisiei de licitație anunță denumirea societății comerciale ale carei acțiuni se pun în vânzare, mărimea pachetului de acțiuni oferit la vânzare, pasul de licitare stabilit, denumirea și numărul de ordine al ofertanților, modul de desfășurare a licitației și se asigură ca fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare;
- ❖ în cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, un pret egal sau mai mare decât pretul anunțat de președintele comisiei de licitație;
- ❖ licitația se desfășoară în prezența a cel puțin 2 ofertanți acceptați;
- ❖ licitația deschisă cu strigare se va desfășura după regula licitației competitive, la un pret în urcare pornind de la pretul de oferta, în conformitate cu prevederile Normelor metodologice aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ în situația în care la licitație se prezintă un singur ofertant acceptat care oferă pretul de oferta, acesta este declarat adjudecatar;
- ❖ în situația în care la ședința de licitație se prezintă un singur ofertant acceptat care nu oferă pretul de oferta sau nu se prezintă niciun ofertant, se va organiza o nouă licitație cu strigare, în condițiile legii;
- ❖ în cazul în care la prima licitație nu se prezintă niciun ofertant, se vor organiza noi licitații, în aceleași condiții. În cazul în care nici la a doua licitație ce se organizează nu se prezintă niciun ofertant sau ofertanții care se prezintă oferă mai puțin decât pretul de pornire, se declară închise ședințele de licitație și se întocmește proces-verbal de ședință, în care se consemnează ca licitația va fi reluată numai în condițiile în care Comisia de licitație va primi un nou mandat din partea Adunării Generale a Acționarilor S.C. Oltchim S.A.

DIRECTOR GENERAL
Dr.Ing.Constantin ROIBU

Director Economic
Ec.Mandica Vasile

Sef Oficiu Juridic
Cons.jur.Florinela Gheorghita