

APROBAT

DIRECTOR GENERAL  
Dr.Ing. Constantin ROIBU

Catre : ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR

## N O T A

privind aprobarea declansarii procedurilor de realizare a unui schimb de terenuri intre Primaria Municipiului Rm.Valcea si S.C. OLTCHIM S.A.

Prin prezenta Nota, S.C. OLTCHIM S.A Ramnicu Valcea solicita Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor aprobarea declansarii procedurilor de realizare a unui schimb de terenuri intre Primaria Municipiului Rm.Valcea si S.C. OLTCHIM S.A.,

Se are in vedere realizarea schimbului asupra urmatoarelor terenuri:

- Primaria Municipiului Rm.Valcea ofera la schimb o suprafata de 18.400 mp aflata in proprietatea sa si care in prezent este ocupata de Fabrica de Conserve Raureni – CONSERVIL, din cadrul SC OLTCHIM SA, situat in Str. Raureni nr. 25, Rm.Valcea, judetul Valcea;
- SC OLTCHIM SA ofera la schimb o suprafata de teren de aproximativ 23.500 mp, situat in Colonia Nuci, Str. Caporal Hanciu nr. 5, avand numar cadastral 7873, egal ca valoare cu terenul oferit de Primaria Municipiului Rm.Valcea.

### 1. PREZENTAREA SC OLTCHIM SA

#### 1.1 INFORMATII GENERALE

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

1.1.2. **Forma juridica** : Societate Comercială pe Acțiuni

1.1.3. **Nr. de inmatriculare la Oficiul Comertului** : J 38/219/1991

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

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

1.1.6. **Capital social ( mii ROL)** : 354.695.600,1 Lei

**Actiuni** : - valoare nominala - 0,1 Lei  
- numar actiuni - 3.546.956.001;

#### **Nota :**

- S.C. OLTCHIM S.A. detine certificate de proprietate asupra unei suprafete totale de teren de 2.210.096,9 mp.
- Valoarea terenului aferenta suprafetei de teren pentru care societatea detine titluri de proprietate, este inclusa in capitalul social.

#### 1.1.7. Structura actionariatului:

## SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

Nr. Crt.	Denumirea actionarului	Numar actiuni	%
1	Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului	3.395.705.177	95,73576
2	Alti actionari persoane fizice si juridice	131.250.824	4,26424
<b>TOTAL</b>		3.546.956.001	100

**1.1.8 Sectorul de activitate:** Industria chimică: 24

**Domeniul de activitate:** Fabricarea produselor chimice de baza: 241

**Activitatea principala:** Fabricarea altor produse chimice anorganice de baza: 2413

### 2. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

S.C. OLTCHIM S.A. Rm.Valcea detine titluri de proprietate asupra terenurilor conform certificatelor de atestare a dreptului de proprietate seria MO3 emise de Ministerul Industriei si Comertului, pentru o suprafata totala de 2.851.107,23 mp.

O suprafata de 22,330 mp se afla in administrarea societatii, asa cum rezulta din tabelul de mai jos.

Societatea comerciala isi desfasoara activitatea pe urmatoarele amplasamente:

Zona de amplasare		Suprafata	Situatia titlurilor de proprietate		
			SERIA	NR.	DATA
1	Sediul si incinta uzinala si anexe-Platforma chimica mai putin 10.965 m.p. aport capital S.C. OLTQUINO SRL Rm Valcea	1.548.979,01	M03	3758	07.11.1997
2	Captare si tratare ape Olt colonia priza Olt	190.527,70	M03	3769	07.11.1997
3	Statia epurare biologica Mihaesti	63.135,15	M03	3759	07.11.1997
4	Batal rezidii organice	150.096,42	M03	3761	07.11.1997
5	Priza de apa potabila-raul Bistrita-Babeni	20.042,14	M03	3767	07.11.1997
6	Colonia muncitoreasca Nuci-Mihaesti	72.702,04	M03	3766	07.11.1997
7	Baza de agrement Fedelesoiu	3.799,98	M03	3768	07.11.1997
8	Camine nefamilisti nr.1,3 Traian-Valcea	1.614,91	M03	3764	07.11.1997
9	Camine nefamilisti nr.2 Traian-Valcea	949,86	M03	3765	07.11.1997
10	Camine nefamilisti nr.1 Colonia Nuci	801,19	M03	3760	07.11.1997
11	Sant garda	77.010,00	M03	3770	07.11.1997
12	Racord CF-OLTCHIM Statia Raureni	8.092,83	M03	3762	07.11.1997
13	Canalizari racord electric LEALES canal deschis	72.383,81	M03	3771	07.11.1997
14	Teren arabil "La Pasarela"	9.064,00	contract cumparare	v 31986	03.12.1996
15	Baza Constructii Nr.3	8.225,89	M03	7933	15.11.2002
16	Baza Constructii Nr.2	7.900,36	M03	7934	15.11.2002
17	Baza Constructii Nr.1	17.819,40	M03	7935	15.11.2002
18	Teren Filipin Balciului I	8.942,97	contract cumparare	v 2966	10.08.2004
19	Teren La Stolniceni	900,02	contract cumparare	v 762	03.09.2004

## SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

Zona de amplasare		Suprafata	Situatia titlurilor de proprietate		
			SERIA	NR.	DATA
20	Teren Filipin II	1.999,93	contract cumparare	v 761	03.09.2004
21	Teren Filipin III	2.375,03	contract cumparare	v 764	03.09.2004
22	Teren Filipin IV	2.375,15	contract cumparare	v 763	03.09.2004
23	Teren La Stolniceni	970,60	contract cumparare	v 337	20.01.2005
24	Teren situat pe DN 64	1.717,00	Factura Fisc	662514	29.12.2005
<b>I</b>	<b>TOTAL CHIMIE</b>	<b>2.272.425,39</b>			
25*	Fabrica de conserve Raureni	140.210,61	M03	489	30.11.1995
26	Magazin desfacere produse – Sud	31,09		1907/0489	30.11.1995
27	Teren Bucuresti	408,20	contract cumparare	v 85	17.01.2001
28	Teren Slatioara	400,24	PADJ	341	01.11.2004
<b>II</b>	<b>TOTAL CONSERVIL</b>	<b>141.050,14</b>			
29	Ferma Mihaesti	98.397,11	M03	4040	03.03.1998
30	Ferma Francesti	90.134,63	M03	4041	03.03.1998
31	Ferma Budesti	72.902,58	M03	4039	03.03.1998
32	Sediul Societatii Coloana Auto	10.229,09	M03	4042	03.03.1998
<b>III</b>	<b>TOTAL AVICOLA BABENI</b>	<b>271.663,41</b>			
33	Sediul Societatii + Fabrica de Nutreturi Combinat	36.168,60	M03	4087	25.03.1998
34	Baza de receptie cereale Dragasani	11.362,23	M03	4086	25.03.1998
35	Baza de receptie cereale Fauresti	10.030,99	M03	4110	30.04.1998
36	Baza de receptie cereale Ladesti	17.108,98	M03	4591	16.03.1999
37	Ferma Zootehnica Galicea	63.137,43	M03	5408	26.04.2000
38	Teren preluat in contul datoriei De la Avicola Impex Mihaesti	24.838,22	Factura Fisc	8233105	09.04.2004
	<b>TOTAL F.N.C. BABENI</b>	<b>162.646,45</b>			
39	Suinprod Babeni	82.471,31	M03	4038	03.03.1998
	<b>TOTAL SUINPROD</b>	<b>82.471,31</b>			
	<b>TOTAL OLTCHIM</b>	<b>2.851.107,23</b>			

### **TEREN aflat in administrare**

Nr. crt.	AMPLASARE	SUPRAFATA M.P.
0	1	2
	<b>OLTCHIM</b>	
1	Sediu si spatii productie Conservil	18.400,00
2	Atelier Reparatii auto Babeni	3,930.00
	<b>TOTAL TEREN in administrare</b>	<b>22.330,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2.873.437,23</b>

**Nota:** La pozitia 25 \* Fabrica de Conserve Raureni, din suprafata de teren de 140.764,61 m.p. sunt in parte indiviza 31,09 m.p. conform Certificat M 03/0489 din 30.11.1995 restul suprafetelor pentru care exista Certificate de atestare a dreptului de proprietate fiind in proprietate exclusiva a S.C. OLTCHIM S.A. Rm. Valcea.

### 3. OPORTUNITATEA REALIZARII SCHIMBULUI DE TERENURI

Principalul motiv pentru care se propune realizarea schimbului de terenuri, este ca terenul oferit de SC OLTCHIM SA la schimb este inutil societatii. O parte din acesta a fost preluat deja de Primaria Municipiului Rm.Valcea, care a inceput constructii pentru locuinte sociale. In acest context, pe terenul in cauza nu vor putea fi amplasate instalatii industriale.

Pe de alta parte, terenul oferit la schimb de catre Primaria Municipiului Rm.Valcea este folosit deja de catre SC OLTCHIM SA in cadrul fabricii de Conserve Raureni – CONSERVIL. Faptul ca o mare parte din teren nu apartine SC OLTCHIM SA a determinat in timp dificultati de dezvoltare a activitatii, iar in prezent contribuie la ingreunarea procedurilor de vanzare a activului in cauza.

Prin realizarea schimbului de terenuri nu se produce o modificare a valorii capitalului social, deoarece valoarea terenului dobandit in schimb de la Primaria Municipiului Rm.Valcea va fi egala cu valoarea terenului oferit la schimb de catre SC OLTCHIM SA.

In consecinta, prin realizarea schimbului de terenuri, se obtin, in principal, urmatoarele efecte pozitive:

- Crearea atractivitatii la vanzare a activului « Fabrica de Conserve Raureni – CONSERVIL » ;
- 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).

### 4. PREZENTAREA GENERALA A TERENULUI OFERIT LA SCHIMB

#### 4.1. Prezentarea terenului

Terenul in speta reprezinta o parte din totalul terenului situat in Colonia Nuci, Str. Caporal Hanciu nr. 5, avand numar cadastral 7873, Rm.Valcea, judetul Valcea, respectiv din suprafata totala de 74.033,52 mp detinut de SC OLTCHIM SA in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 3766 emis la data de 07.11.1997.

#### 4.2. Situatiia terenului

Terenul in cauza nu este utilizat de catre SC OLTCHIM SA.

#### 4.3. Angajati aferenti

Societatea nu desfasoara activitati pe acest teren si, in consecinta, nu sunt angajati aferenti acestui teren.

#### 4.4. Activitati in cadrul activului. Capacitati de productie. Lista mijloacelor fixe din cadrul activului

Nu este cazul

#### 4.5. Produse realizate in cadrul activului

Nu este cazul

#### 4.6. Posibilitatea unor riscuri viitoare

Nu exista riscul unor revendicari in temeiul Legii nr. 10/2001.

#### 4.7. Utilitati care deservesc activul

- energie electrica;
- apa;
- canalizare;
- gaze.

#### 4.8. Personalul care deservește activul

Nu este cazul

#### 4.9. Situatia creditelor primite de societatea comerciala pentru activ si modul de garantare a acestora

Nu este cazul

#### 4.10. Date privind situatia patrimoniala

##### 4.10.1. Situatia terenului

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

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Situatie juridica
Teren situat in incinta combinatului chimic	74.033,52	Neutilizat	Proprietate cu titlul M03 – 3766/07.11.1997, inscris in Cartea Funciara

##### 4.10.2. Cladirile aferente terenului

Cladirile aferente terenului: baraci dezafectate ramase dintr-o veche organizare de santier.

##### 4.10.3. Investitii in curs

Nu sunt investitii in curs asupra terenului.

##### 4.9.4. Sarcini de care este grevat terenul

Terenul face parte dintr-o suprafata totala de 74.033,52 mp, detinuta de SC OLTCHIM SA in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr. 3766/07.11.1997, inscisa in Cartea Funciara, in afara incintei combinatului chimic.

Asupra intregii suprafete de teren detinuta conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr. 3758/07.11.1997, sunt inscrise ipoteci.

In urma dezmembrarii terenului si a resezarii garantiilor fata de bancile finantatoare, suprafata de aproximativ 23.500 mp ce se propune la schimb va ramane libera de sarcini.

#### 4.10.5. Drepturi ale tertilor asupra terenului

Nu e cazul.

#### 4.10.6. Litigii

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

#### 4.11. 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 dezafectate;

##### Oportunitati:

- dezvoltarea unei zone de locuinte sociale de catre Primaria Municipiului Rm.Valcea.

##### Riscuri:

- nu e cazul

#### 4.12. Aspecte sociale

Nu e cazul

#### 4.13. Drepturi asupra terenului

Nu e cazul

#### 4.14. Prezentarea problemelor de mediu ale terenului

In conformitate cu prevederile legislatiei privatizarii si de mediu in vigoare, S.C. OLTCHIM S.A. a depus la Agentia de Protectie a Mediului Rm. Valcea cererea de emitere a avizului de mediu pentru privatizare impreuna cu documentatia aferenta.

Agentia de Protectie a Mediului Rm. Valcea urmeaza sa emita avizele de mediu pentru privatizare pentru teren, in care se va mentiona daca acesta are sau nu are obligatii de mediu.

Se estimeaza ca asupra terenului nu se vor impune obligatii de mediu majore.

Avizele de mediu vor fi prezentate Primariei Municipiului Rm.Valcea, iar in contractul de schimb se va introduce o clauza prin care Primaria Municipiului Rm.Valcea va fi obligata sa isi asume obligatiile de mediu, dupa caz.

#### 4.15. Alte elemente referitoare la teren

Nu e cazul

### 5. CADRUL LEGAL

Schimbul de terenuri se face in baza urmatoarelor acte normative:

**5.1. Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997** privind privatizarea societatilor comerciale, aprobata prin Legea nr. 44/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;

**5.2. Legea nr. 137/2002** privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare;

**5.3. 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;

#### **5.4. Codul civil**

**5.6. HG nr. 184/2005** pentru aprobarea Strategiei de accelerare a privatizarii si atragere de investitii pentru agentii economici din portofoliul Ministerului Economiei si Comertului, pentru anul 2005, precum si a unor masuri pentru aplicarea acesteia;

**5.7. Ordonanta nr. 66/1999** pentru aderarea Romaniei la Conventia cu privire la suprimarea cerintei supralegalizarii actelor oficiale straine, adoptata la Haga la 5 octombrie 1961.

### **6. PROCEDURA**

Procedura pentru realizarea schimbului de terenuri si a constructiilor aferente va cuprinde realizarea si parcurgerea urmatoarelor etape:

#### **6.1. Evaluarea terenurilor**

Pentru evaluarea terenurilor se va proceda la selectarea unui evaluator agreat atat de catre Primaria Municipiului Rm.Valcea, cat si de catre SC OLTCHIM SA.

Se vor intocmi urmatoarele rapoarte de evaluare:

- 1) evaluarea terenului oferit de catre Primaria Municipiului Rm.Valcea;
- 2) evaluarea intregului teren suprafata totala de 74.033,52 mp, detinuta de SC OLTCHIM SA in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M03 nr. 3766/07.11.1997.

In urma finalizarii celor doua evaluari se va determina suprafata exacta de teren ce va fi oferita de catre SC OLTCHIM SA la schimb cu suprafata de 18.400 mp teren oferita de Primaria Municipiului Rm.Valcea.

#### **6.2. Aprobarea vanzarii**

Fata de elementele concrete determinate in etapele anterioare, se va intocmi nota de fundamentare pentru aprobarea schimbului de terenuri, care va fi supusa aprobarii adunarii generale a actionarilor SC OLTCHIM SA.

In cadrul sedintei adunarii generale a actionarilor se vor supune aprobarii actionarilor si urmatoarele elemente:

- suprafata oferita la schimb de catre SC OLTCHIM SA;
- componenta comisiei de negociere a conditiilor si contractului de schimb;
- stabilirea persoanei care va fi mandatata pentru semnarea documentelor referitoare la transferurile de proprietate.

Fata de cele prezentate, in baza Deciziei nr. 126/27.10.2006 a Consiliului de Administratie al S.C. OLTCHIM S.A., supunem aprobarii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor aprobarea declansarii procedurilor de realizare a unui schimb de terenuri intre Primaria Municipiului Rm.Valcea si S.C. OLTCHIM S.A., respectiv realizarea schimbului asupra urmatoarelor terenuri:

- **Primaria Municipiului Rm.Valcea ofera la schimb o suprafata de 18.400 mp aflata in proprietatea sa si care in prezent este ocupata de Fabrica de Conserve Raureni – CONSERVIL, din cadrul SC OLTCHIM SA, situat in Str. Raureni nr. 25, Rm.Valcea, judetul Valcea;**
- **SC OLTCHIM SA ofera la schimb o suprafata de teren de aproximativ 23.500 mp, situat in Colonia Nuci, Str. Caporal Hanciu nr. 5, avand numar cadastral 7873, egal ca valoare cu terenul oferit de Primaria Municipiului Rm.Valcea.**

Consultant  
Coordonator Oficiul Juridic  
Silviu Pandrea