

APROBAT

DIRECTOR GENERAL
Dr.Ing. Constantin ROIBU

Catre : ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR

N O T A

**privind aprobarea vanzarii
prin licitatie deschisa cu strigare a unui teren in suprafata de 3.799,98 mp
aparinand S.C. OLTCHIM S.A.**

Prin prezenta Nota, S.C. OLTCHIM S.A Ramnicu Valcea solicita Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor aprobare pentru vanzarea unui teren in suprafata de 3.799,98 mp, situat in Comuna Daiesti, Sat Fedelesoiu, pe care se afla Baza de agrement „Voinicelu”.

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.

Potrivit Deciziei Consiliului de Administratie al SC OLTCHIM SA nr. 74/02.07.2007 se considera oportuna vanzarea terenului, acestea neafectand activitatea principala a S.C. OLTCHIM S.A.

In acelasi timp, din vanzarea activului societatea obtine resurse financiare pentru plata debitelor sale fata de Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului, sumele incasate din vanzare urmand a fi virate integral catre aceasta institutie, in conformitate cu prevederile art. 26 din OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

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 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 :

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

- 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:

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
TOTAL		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

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

Zona de amplasare		Suprafata	Situatia titlurilor de proprietate		
			SERIA	NR.	DATA
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
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
I	TOTAL CHIMIE	2.272.425,39			
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
II	TOTAL CONSERVIL	141.050,14			
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
III	TOTAL AVICOLA BABENI	271.663,41			
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
	TOTAL F.N.C. BABENI	162.646,45			
39	Suinprod Babeni	82.471,31	M03	4038	03.03.1998
	TOTAL SUINPROD	82.471,31			
	TOTAL OLTCHIM	2.851.107,23			

TEREN aflat in administrare

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

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

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 VANZARII ACTIVULUI

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea terenului, este ca acesta nu este utilizat de catre societate, in conditiile in care societatea este totusi obligata sa plateasca taxele si impozitele aferente acestui teren.

In acelasi timp, din vanzarea activului societatea obtine resurse financiare pentru plata debitelor sale fata de Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului, sumele incasate din vanzare urmand a fi virate integral catre aceasta institutie, in conformitate cu prevederile art. 26 din OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

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 ;
- stingerea unei parti din datoria fata de Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului.

4. PREZENTAREA GENERALA A TERENULUI SUPUS VANZARII

4.1. Prezentarea terenului

Terenul in speta este situat in Comuna Daiesti, Sat Fedelesoiu. Acest teren a fost dobandit in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 3768 emis la data de 07.11.1997. Terenul nu este inregistrat in cartea funciara.

4.2. Situatiia terenului

Terenul in cauza nu este utilizat de catre SC OLTCHIM SA. Pe acest teren se afla Baza de agrement „Voinicelu”, ce apartine Sindicatului Liber OLTCHIM.

4.3. Vecinatati

- la NORD: Ocolul Silvic Valcea;
- la EST: DJ 703L Goranu Daesti
- la SUD: Ocolul Silvic Valcea
- la VEST: Ocolul Silvic Valcea

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

Se afla in vecinatate, la limita terenului, urmatoarele utilitati:

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

4.8. Personalul care deserveste 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
Comuna Daiesti, Sat Fedelesoiu	3.799,98 mp	Baza de agrement „Voinicelu”, ce apartine Sindicatului Liber OLTCHIM	Proprietate cu titlul M03 – 3768/07.11.1997, neinscris in Cartea Funciara

4.10.2. Cladirile aferente terenului

Nu e cazul.

4.10.3. Investitii in curs

Nu sunt investitii in curs asupra terenului.

4.9.4. Sarcini de care este grevat terenul

Nu e cazul.

4.10.5. Drepturi ale tertilor asupra terenului

Drept de folosinta acordat pentru Baza de agrement „Voinicelu”, ce apartine Sindicatului Liber OLTCHIM.

4.10.6. Litigii

Asupra terenului este pe rol litigiu cu Ocolul Silvic referitor la inscrierea in Cartea Funciara a proprietatii.

Litigiul este determinat de faptul ca, in urma masuratorilor efectuate, a rezultat o suprafata mai mare de 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:

- terenul nu este inregistrat in Cartea Funciara, iar vanzarea se poate realiza doar dupa finalizarea litigiilor referitoare la inregistrare;

Oportunitati:

- vanzarea catre Sindicatul Liber OLTCHIM, care detine baza de agrement amplasata pe teren.

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

Cu privire la acest teren exista Avizul de Mediu pentru privatizare nr. 30/02.11.2005.

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 in anexa la dosarul de prezentare pentru vanzare, iar in contractul de vanzare-cumparare se va introduce o clauza prin care cumparatorul va fi obligat sa isi asume obligatiile de mediu, dupa caz.

4.15. Alte elemente referitoare la terenuri

Nu e cazul

5. CADRUL LEGAL

Vanzarea terenului 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. Instructiuni pentru organizarea si desfasurarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a terenului apartinand agentilor economici – societati comerciale la care Ministerul Industrii si Resurselor este actionar majoritar si regii autonome din portofoliul sau aprobate cu Ordinul MIR nr. 462/2002;

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. DESTINATIA PRETULUI

Sumele incasate in urma vanzarii terenului in suprafat de 3.799,98 mp vor fi virate integral catre AUTORITATEA PENTRU VALORIFICAREA ACTIVELOR STATULUI, conform dispozitiunilor art. 26 alin. (2) din OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

7. PROCEDURA

Procedura pentru vanzarea terenului si a constructiilor aferente va cuprinde realizarea si parcurgerea urmatoarelor etape:

7.1. Evaluarea terenului

Raportul de evaluare al activului a fost intocmit a fost elaborat pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR de catre SC Lero Advanced Consulting SRL – Craiova, evaluator agreat de catre Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului, fiind selectat prin licitatie.

7.2. Intocmirea documentatiei pentru licitatie

In urma aprobarii vanzarii terenului, se va intocmi documentatia pentru organizarea licitatiei.

Licitatia va avea loc la sediul SC OLTCHIM SA din Rm.Valcea, Str. Uzinei nr. 1, judetul Valcea, Romania.

Comisia de licitatie va avea urmatoarea componenta:

- 3 membrii desemnati de catre SC OLTCHIM SA;
- 2 membrii desemnati de catre Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului;
- 1 secretar desemnat de catre SC OLTCHIM SA.

Vanzarea terenului se va realiza prin licitatie deschisa cu strigare, in urmatoarele conditii:

- **pretul de pornire al licitatiei**, la care se adauga TVA, va fi pretul de piata rezultat in urma evaluarii, respectiv **356.000 Lei, reprezentand 110.507 EUR** (curs EUR = 3,2215 din 20.06.2007);
- **pretul minim de vanzare**, la care se adauga TVA: va fi valoarea contabila a terenului;
- **pasul de licitatie**: 5 % din pretul de pornire;
- **garantia de participare la licitatie**: 5 % din pretul de pornire;
- **taxa de participare la licitatie**: se va determina ca fiind 0.5% din pretul de pornire al licitatiei;
- **taxa de acces direct la date si informatii despre activ**: 500 Lei + TVA;
- **modalitatea de plata**: plata integrala in termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare;
- **transferul dreptului de proprietate** asupra activului se va efectua dupa incasarea pretului.

Dosarul de prezentare va fi intocmit de catre S.C. OLTCHIM S.A. in conformitate cu prevederile art. 81 din Normele metodologice aprobate cu H.G. nr. 577/2002, Ca parte a ofertei de vanzare, in cadrul Dosarului de prezentare va fi inclus proiectul contractului de vanzare-cumparare.

7.3. Vanzarea

In urma aprobarii vanzarii terenului, se va organiza licitatia conform elementelor aprobate in cadrul adunarii generale a actionarilor SC OLTCHIM SA.

Desfasurarea licitatiei :

- Licitatia deschisa cu strigare se va desfasura dupa regula licitatiei deschise cu strigare, in conformitate cu prevederile HG nr. 577/2002.
- Vanzarea terenului aferent activului se va realiza cu respectarea dispozitiilor art. 44 alin.2 din Constitutia Romaniei si art. 3 alin 3 din Legea nr. 54/1998.
- In situatia in care la licitatie se prezinta un singur ofertant acceptat care ofera pretul de oferta al terenului, acesta este declarat adjudecatar;
- In situatia in care la sedinta de licitatie se prezinta un singur ofertant acceptat care nu ofera pretul de oferta al terenului, sau nu se prezinta nici un ofertant, se va organiza o noua licitatie cu strigare, in conditiile legii.
- In cazul in care, in cadrul licitatiei, nu se inregistreaza o oferta de cumparare mai mare sau egala cu valoarea actualizata a activului (reevaluare efectuata in vederea determinarii valorii juste a activului, tinandu-se seama de inflatie, de utilitatea acestuia, de pretul pietei), se declara inchisa sedinta de licitatie si se intocmeste proces verbal de sedinta, in care se consemneaza ca licitatia va fi reluata numai in conditiile in care Comisia de licitatie va primi un nou mandat din partea Adunarii Generale a Actionarilor S.C. OLTCHIM S.A.

Se va incheia contractul de vanzare-cumparare cu castigatorul licitatiei. Contractul de vanzare-cumparare se va incheia cu adjudecatarul fiecarei licitatii in parte nu mai devreme de 15 zile de la data adjudecarii licitatiei, respectiv termenul pentru formularea contestatiilor. Transferul dreptului de proprietate asupra activului se va efectua dupa incasarea pretului.

La incheierea contractului de vanzare-cumparare S.C. OLTCHIM S.A. va urmari asumarea integrala de catre cumparator a obligatiilor si raspunderilor de mediu stabilite de autoritatea de mediu competenta, si efectuarea de catre cumparator a investitiilor destinate executarii programului pentru conformare.

Pretul obtinut din vanzare se va vira integral catre Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului pentru stingerea unei parti din creanta detinuta de aceasta institutie fata de SC OLTCHIM

SA, conform dispozitiunilor art. 26 alin. (2) din OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

Fata de cele prezentate, in baza Deciziei nr. 74/02.07.2007 a Consiliului de Administratie al S.C. OLTCHIM S.A., solicitam Adunarii Generale a Actionarilor aprobarea pentru vanzarea unui teren in suprafata de 3.799,98 mp, situat in Comuna Daiesti, Sat Fedelesoiu, pe care se afla Baza de agrement „Voinicelu”.

Conducerea S.C. OLTCHIM S.A. raspunde de respectarea tuturor prevederilor legale privind vanzarea terenului, inclusiv cele privind destinatia sumelor obtinute din valorificarea acestora, conform art. 26 alin. (2) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare cat si de respectarea dispozitiilor art. 44 alin. (2) din Constitutia Romaniei si a art. 3 alin. (3) din Legea nr. 54/1988 privind circulatia juridica a terenului, urmand ca acestea sa fie precizate atat in anuntul de vanzare cat si in Dosarul de prezentare.

Consultant
Coordonator Oficiul Juridic
Silviu Pandrea