

SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

Vanzare prin licitatie deschisa cu strigare dupa regula licitatiei competitive a activului Punct alimentar situat in Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea,, proprietate a SC OLTCHIM SA Rm.Valcea

N O T A
privind aprobarea
vanzarii activului Punct alimentar situat in Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1,
jud.Valcea

Prin prezenta Nota se solicita aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor, in vederea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare, dupa regula licitatiei competitive, a activului Punct alimentar situat in Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea.

Prezenta Nota este intocmita de conducerea societatii comerciale, in baza documentatiei si a datelor detinute, oportunitatea vanzarii fiind motivata conform punctului 1 din prezenta.

1. OPORTUNITATEA SI PREMISELE VANZARII ACTIVULUI

S.C. OLTCHIM S.A. din lipsa principalei materii prime, etilena, functioneaza la capacitate redusa, aproximativ 35%, cu influenta asupra lichiditatilor absolut necesare pentru plata materiilor prime, utilitatilor si salariilor.

Pentru asigurarea necesarului de lichiditati, in vederea sustinerii productiei si exportului, s-au analizat de catre Consiliul de Administratie o serie de masuri cuprinse in programul de restructurare al societatii, care se pot realiza pe termen scurt si pot produce efecte imediate.

S.C. OLTCHIM S.A. trebuie sa se concentreze pe sustinerea activitatii de baza si una din masurile imediate care se pot lua este sa valorifice toate activele conexe care nu sunt necesare pentru desfasurarea activitatii sale, inclusiv activul Punct alimentar compus din constructie in suprafata construita desfasurata de 223,88 mp, suprafata utila 181,10 mp si terenul aferent in suprafata de 291 mp.

Terenul si constructia ce constituie activul Punct Alimentar sunt in proprietatea SC OLTCHIM SA Rm.Valcea in temeiul Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria MO3 nr.3758 fiind inscris in Cartea funciara a municipiului Rm.Valcea cu nr.25928. Acest titlu de proprietate este pe o suprafata de 1.553.500,38 mp, motiv pentru care in vederea vanzarii trebuie facuta o dezmembrare a acestui teren. De asemenea, asupra terenului si constructiei ce constituie activul Punct Alimentar exista o garantie reala imobiliara (ipoteka) care are ca efect interdictia de instrainare si grevare, constituita in favoarea BCR SA Sucursala Valcea.

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea activului, este ca acesta este inutil societatii, motiv pentru care acesta nu va putea fi valorificat niciodata de catre SC Oltchim SA, in conditiile in care societatea va fi totusi

obligata sa plateasca taxele si impozitele aferente acestui teren. Vanzarea activului se realizeaza prin licitatie deschisa cu strigare dupa regula licitatiei competitive potrivit dispozitiilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997 aprobată prin Legea nr.44/1998, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizării si Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societătilor comerciale, cu modificările si completările ulterioare, si a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizării, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 577/2002.

Prin vanzarea activului 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 acestuia.

{n consecinta, prin vanzarea activului 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 ACTIVULUI SUPUS VANZARII

2.1. Prezentarea activului

Denumire activ	Adresa	Suprafata (mp)
Punct alimentar	Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea	Constructie in suprafata construita desfasurata de 223,88 mp, suprafata utila 181,10 mp Teren aferent in suprafata de 291 mp

2.2. Sectorul de activitate pe care il deserveste activul

Nu este cazul.

2.3. Amplasarea activului

Denumire activ	Amplasament
Punct alimentar	Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea

2.4. Componenta activului

Componenta activului:

Denumire	Componenta
Teren in suprafata de 291 mp	- o singura tarla
Constructie - arie construita 223,88 mp si utila 181,10 mp	- o singura cladire

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

Prin contractul de locatie nr.3821p/18.07.2007 a fost inchiriată construcția de către SC SINDCOM IMPEX SRL Rm.Valcea în vederea desfășurării activității comerciale.

2.7. Produse realizate in cadrul activului.

Nu este cazul

2.8. Posibilitatea unor riscuri viitoare

Nu există riscul unor revendicări în temeiul Legii nr. 10/2001.

2.9. Utilitati care deservesc activul

- rețea de alimentare cu energie electrică,
- rețea de alimentare cu apă,
- rețea canalizare,

2.10. Personalul care deserveste activul

Nu este cazul.

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

Terenul și construcția aferentă activului Punct alimentar fac obiectul unui contract de garanție reală imobiliară în favoarea BCR Sucursala Valcea.

2.12. Situatia terenurilor activului

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

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Situatie juridica
Teren situat in Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea	291	Pe teren se afla o constructie cu suprafata construita de 223 mp si suprafata utila de 181,10 mp	Proprietate cu titlul M03 – 3758/07.11.1997, inregistrat in Cartea Funciara cu numarul 25928.

2.13. Cladirile aferente activului

Clădire în suprafața construită de 223,88 mp și suprafața utilă de 181,10 mp.

2.14. Investitii in curs

Nu sunt investiții în curs asupra activului.

2.15. Sarcini de care este grevat activul

Asupra activului este inscrisa o ipoteca in favoarea Bancii Comerciale Romane – Sucursala Valcea.

2.16. Drepturi ale tertilor asupra activului

Interdictie de grevare si instrainare in favoarea Bancii Comerciale Romane – Sucursala Valcea.

2.17. Litigii

Nu sunt litigii pe rolul instantelor de judecata cu privire la acest activ.

2.18. Puncte tari, puncte slabe, oportunitati si riscuri

Puncte tari:

- activul are acces la drum;
- activul are utilitatile de baza.

Puncte slabe:

- nu poate fi utilizat in activitatea Oltchim

Oportunitati:

- exista interes pentru cumpararea acestuia de catre SC SINDCOM IMPEX SRL Rm.Valcea.

Riscuri:

- nu este cazul

2.19. Aspecte sociale

Nu este cazul.

2.20. Drepturi asupra activului

Activul face obiectul unui contract de garantie reala imobiliara incheiat in favoarea Bancii Comerciale Romane Sucursala Valcea.

2.21. Prezentarea problemelor de mediu ale activului

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 vanzare impreuna cu documentatia aferenta.

3. EVALUAREA ACTIVULUI

Evaluarea activului a fost realizata de catre SC ROMCONTROL SA Bucuresti si a fost intocmit raportul de evaluare in august 2010.

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

In urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

Element	Valoare in Lei (fara TVA)	Valoare in EUR
Teren in suprafata de 291 mp	16.600	3.900
Constructie in suprafata construita de 223,88 mp si suprafata utila de 181,10 mp	164.400	38.800
Total	181.000	42.700 <i>(1 EUR = 4,2347 Lei la 12.08.2010)</i>

4. LICITATIA

4.1. Desfasurarea licitatiei :

Licitatia deschisa cu strigare se va desfasura dupa regula licitatiei deschise cu strigare, in conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997 aprobata prin Legea nr.44/1998, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii si Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei 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, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 577/2002.

In situatia in care la licitatie se prezinta un singur ofertant acceptat care ofera pretul de oferta al activului, acesta este declarat castigator. 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 la prima licitatie nu se prezinta niciun ofertant, se vor organiza noi licitatii, in aceleasi conditii. In cazul nici la a treia licitatie ce se organizeaza nu se prezinta niciun ofertant sau ofertantii care se prezinta ofera mai putin decat pretul de pornire, se declara inchise sedintele 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 SC Oltchim SA.

4.2. Dosarul de Prezentare

Dosarul de prezentare va fi intocmit de catre SC Oltchim SA in conformitate cu prevederile art. 81 din Normele metodologice aprobate cu H.G. nr. 577/2002, in baza prezentei Note. Ca parte a ofertei de vanzare, in cadrul Dosarului de prezentare va fi inclus proiectul contractului de vanzare-cumparare.

Dosarul de prezentare se va pune la dispozitia potentialului cumparator, la cererea acestuia, contra cost.

Pretul de vanzare a Dosarului de prezentare este de 500 Lei, la care se adauga TVA, aprobat de catre Consiliul de Administratie al S.C. OLTCHIM S.A.

Documentele de participare la licitatie vor fi cele prevazute de HG nr. 577/2002.

Dosarul de Prezentare va contine in anexa Avizul de mediu pentru privatizare emis de Agentia de Mediu a Judetului Valcea. In cadrul Dosarului de prezentare, se va informa/avertiza potentialul cumparator ca este obligat sa se conformeze legislatiei privind protectia mediului, reglementarilor si politicilor de aplicare a acesteia, inclusiv a celor decurgand din efectele armonizarii graduale a legislatiei de protectie a mediului din Romania cu cerintele in domeniu ale Uniunii Europene, ceea ce ar putea conduce la aparitia ulterioar vanzarii unor obligatii si raspunderi de mediu, si implicit a unor cheltuieli privind protectia mediului, suplimentare.

4.3. Garantia de participare la licitatie

Pentru participarea la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna o garantie de participare reprezentand 5 % din pretul de pornire al licitatiei, in una dintre urmatoarele forme:

- scrisoare de garantie bancara, emisa in favoarea SC Olchim SA de o banca romana sau de o banca straina cu care o banca romana se afla in relatii de corespondenta si care va fi transmisa in original, in forma prezentata in Dosarul de prezentare. Scrisoarea de garantie bancara sa fie valabila si executabila pe o perioada de 30 de zile peste termenul de valabilitate al ofertei de vanzare;

- virament prin ordin de plata.

Cumparatorul va pierde garantia de participare la licitatie, daca se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- revocarea ofertei sale dupa ce a fost declarat adjudecatar;
- refuzul de a semna contractul de vanzare-cumparare de catre ofertantul adjudecatar in conditiile care vor fi stipulate in Dosarul de prezentare;
- desfiintarea contractului ca urmare a neplatii pretului contractului in termenul convenit intre parti.

4.4. Modalitatea si conditiile de plata

Modalitatea de plata este **plata integrala in termen de 5 zile lucratoare** de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare.

Contractul de vanzare-cumparare se va incheia cu astigatorul licitatiei in cel mult 60 zile de la data desfasurarii licitatiei.

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

In situatia in care garantia de participare s-a constituit prin scrisoare de garantie bancara, ofertantul selectat va plati echivalentul contravalorii scrisorii de garantie bancara prin ordin de plata, care va constitui plata partiala a pretului, dupa caz, inainte de semnarea contractului de vanzare-cumparare.

Prevederile scrisorii de garantie in ceea ce priveste cazurile de pierdere si punere in executare vor fi mentionate in Dosarul de prezentare.

In cazul neplatii pretului convenit prin Contractul de vanzare-cumparare intr-un termen de 5 zile calendaristice de la semnarea contractului, Contractul se desfiinteaza de drept, fara nici o somatie, notificare sau alta formalitate prealabila, iar Vanzatorul va retine garantia de participare platita de Cumparator, 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.

4.5. 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

4.6. Persoanele imputernicite sa efectueze vanzarea activului

Persoanele imputernicite sa efectueze vanzarea activului si sa semneze contractul de vanzare-cumparare sunt directorul general, directorul economic si consilierul juridic al SC Oltchim SA.

4.7. Conditii de vanzare

Vanzarea activului se va realiza prin licitatie deschisa cu strigare, dupa criteriul licitatiei competitive, cu pretul in urcare, cu respectarea urmatoarelor criterii:

- a. Pretul de oferta, care reprezinta pretul de pornire a licitatiei – 181.000 Lei + TVA;
- b. Pasul de licitatie: 5 % din pretul de pornire;
- c. Modalitatea de plata: plata integrala in 5 zile de la semnarea contractului de vanzare-cumparare;
- d. Garantia de participare la licitatie: 9.050 Lei (5 % din pretul de pornire, in conditiile pct. 5.3. din Nota);
- e. Taxa de participare la licitatie: 500 Lei +TVA;
- f. Taxa de acces direct la date si informatii: 500 Lei + TVA;
- g. Pretul Dosarului de prezentare: 500 Lei + TVA.

Fata de aspectele aratate in prezenta Nota, solicitam Adunarii Generala a Actionarilor S.C. OLTCHIM S.A. urmatoarele:

- **Aprobarea vanzarii activului Punct alimentar situat in Rm.Valcea, str.Uzinei nr.1, jud.Valcea apartinand S.C. OLTCHIM S.A. prin licitatie deschisa cu strigare, dupa regula licitatiei competitive, conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997 aprobata prin Legea nr.44/1998, a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii si Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei 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, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 577/2002;**
- **Mandatarea Consiliului de Administratie al S.C. OLTCHIM S.A. sa elaboreze caietul de sarcini si sa aprobe procedura de vanzare conform urmatoarelor criterii:**
 - a. Pretul de oferta, care reprezinta pretul de pornire a licitatiei – 181.000 Lei + TVA;
 - b. Pasul de licitatie: 5 % din pretul de pornire;
 - c. Modalitatea de plata: plata integrala in 5 zile de la semnarea contractului de vanzare-cumparare;
 - d. Garantia de participare la licitatie: 9.050 Lei (5 % din pretul de pornire, in conditiile pct. 5.3. din Nota);
 - e. Taxa de participare la licitatie: 500 Lei +TVA;
 - f. Taxa de acces direct la date si informatii: 500 Lei + TVA;
 - g. Pretul Dosarului de prezentare: 500 Lei + TVA.
 - **Mandatarea Directorului General, a Directorului Economic si a consilierului juridic al societatii sa semneze contractul de vanzare – cumparare.**

Publicitatea privind oferta de vanzare, locul, data si ora inceperii licitatiilor, vor fi stabilite de conducerea SC Oltchim SA, in conformitate cu prevederile legale.

**PRESEDINTE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,
AL S.C. OLTCHIM S.A.
DR.ING.CONSTANTIN ROIBU**