

**Catre: ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR  
Sedinta din 24/25 Aprilie 2008**

**N O T A**

**privind solicitarea aprobarii de catre  
Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor S.C. OLTCHIM S.A.  
pentru vanzarea unui teren in suprafata de 9.392,21 mp, situat in Babeni, Str. Principala,  
Stejaret, pe care se afla statia de epurare ape Babeni si constructiile aferente  
(Activul „Statie de Epurare Babeni”)**

Prin prezenta Nota se solicita aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor, in vederea vanzarii 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, unui teren in suprafata de 9.392,21 mp, situat in Babeni, Str. Principala, Stejarest, pe care se afla statia de epurare ape Babeni si constructiile aferente (Activul „Statie de Epurare Babeni”), pe care se afla amplasata statia de epurare a apelor aferenta activitatilor agroalimentare a caror active au fost vandute.

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

## **2. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI**

SC Oltchim SA a organizat o 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, pentru vanzarea in bloc a activelor:

- “Complexul de Pasari AVICOLA – Babeni”, situat in Str. Principala nr. 334, localitatea Babeni, judetul Valcea;
- “Fabrica de Nutreturi Combinte FNC – Babeni”, situat in Str. Principala nr. 5, localitatea Babeni, judetul Valcea
- “Complexul de Porci SUINPROD”, situat in Str. Principala nr. 1, localitatea Francesti, judetul Valcea.

La Licitatia desfasurata in data de 31 Ianuarie 2008 activele au fost adjudecate, la pretul de 20.553.862 Lei, catre **CARVIL SRL**, cu sediu in Str. N.Balcescu nr.32, bloc 48A, parter, judetul Prahova, Romania, Cod de Inregistrare Fiscala RO 18658662, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Prahova cu nr. J29/1047/2006, fiind incheiat in acest sens Contractul de vanzare-cumparare active nr. 3099/31.03.2008.

## SC OLTCHIM SA – RM.VALCEA

In urma transferului de proprietate al activelor, Oltchim SA a incetat activitatea in cadrul activelor mentionate.

La data intocmirii documentatiei pentru licitatie, s-a omis includerea in elementele de activ a terenului in suprafata de 9.392,21 mp situat in orasul Babeni, Stejaret-Babeni, jud. Valcea, pe care se afla amplasata statia de epurare a apelor aferenta activitatilor agroalimentare a caror active au fost vandute, desi mijloacele fixe (echipamente) aferente statiei de epurare au facut parte din ativul vandut.

In urma dobandirii dreptului de proprietate asupra activelor, cumparatorul CARVIL SRL a solicitat cumparare terenului in suprafata de 9.392,21 mp situat in orasul Babeni, Stejaret-Babeni, jud. Valcea, deoarece in caz contrar nu poate obtine autorizatiile de functionare a statiei de epurare si, pe cale de consecinta, autorizatiile de functionare pentru intregul activ cumparat.

Un alt motiv pentru care se propune vanzarea activului, este ca acesta este inutil societatii ca urmare a faptului ca pe acesta sunt amplasate constructii ce apartin unor terti, motiv pentru care terenul 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.

In acelasi timp, fata de amplasamentul statiei de epurare, aceasta nu poate fi utilizata pentru activitatile combinatului chimic.

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.

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

- cresterea atractivitatii SC Oltchim SA in procesul de privatizare ;
- eliminarea definitiva a unei surse care creaza costuri inutile (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)
Statia de Epurare Babeni	orasul Babeni, Stejaret-Babeni, jud. Valcea	9.392,21

NOTA: Activitatile desfasurate in acest activ nu au utilitate pentru societate.

Denumire	Valoare contabila (RON)	Pondere activului în total imobilizări corporale %
Teren	102.109	0,0096
Constructii	6.762,96	0,0006
TOTAL	108.871,96	0,0102

NOTA: Totalul imobilizarilor corporate ale societatii este de 1.057.320.741 Lei, la 31.12.2007

### 2.2. Sectorul de activitate pe care il deserveste activul

Nu e cazul.

### 2.3. Amplasarea activului

Denumire activ	Amplasament
„Statie de Epurare Babeni”	orasul Babeni, Stejaret-Babeni, jud. Valcea

### 2.4. Componenta activului

Componenta activului:

Denumire	Componenta
Teren de 9.392,21 mp	- o singura tarla
Constructii in suprafata totala de 3598,72 mp	- 8 constructii

Accesul in zona activului se realizeaza astfel:

Denumire activ	Cai de acces
„Statie de Epurare Babeni”	Drum judetean

### 2.5. Vecinatati

- la NORD: Cale ferata uzinala + proprietate Golasel Dumitru + proprietate Ocolul Silvic Babeni;
- la EST: proprietate Andreica Ion + proprietate Straulea Nicolae + proprietate Straulea Dumitru + proprietate Danulet Nicolae + proprietate Golasel Aurel + proprietate Zarioiu D.Gheorghe + proprietate Zarioiu D.Ion + proprietate Petrica Ion + proprietate Cojocaru Ion + proprietate Barzavan Raveca + proprietate Danulet N. Dumitru;
- la SUD: proprietate Cojocaru Ion + proprietate Barzavan Raveca + proprietate Danulet Filip;
- la VEST: proprietate Ocolul Silvic Babeni.

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

Nu este cazul

### 2.7. Produse realizate in cadrul activului.

Nu este cazul

### 2.8. Posibilitatea unor riscuri viitoare

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

### 2.9. Utilitati care deservesc activul

- energie electrica;
- apa.

**2.10. Personalul care deserveste activul**

- 4 operatori ape uzate

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

Nu este cazul

**2.12. Situatia terenurilor activului**

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

<b>Amplasare</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Destinatie</b>	<b>Situatie juridica</b>
Teren situat in orasul Babeni, Stejaret-Babeni, jud. Valcea	9.392,21	Pe teren se afla o statie de apurare ape	Proprietate cu titlul M03 – 4042/03.03.1998, inscris in Cartea Funciara

**2.13. Cladirile aferente activului**

Cladirile aferente terenului sunt redate in tabelul urmator :

<b>Denumire</b>	<b>Suprafata ocupata la sol (mp)</b>	<b>Situatia juridica</b>
CLADIRE ZID	37,06	proprietate OLTCHIM SA
CLADIRE STATIE EPURARE	171,93	proprietate OLTCHIM SA
CABINA ENERGETICA	8,71	proprietate OLTCHIM SA
PLATFORMA NAMOL	1396,57	proprietate OLTCHIM SA
STATIE POMPARE	34,06	proprietate OLTCHIM SA
BAZIN CONTACT	60,52	proprietate OLTCHIM SA
BAZIN DECANTOR	139,87	proprietate OLTCHIM SA
DRUMURI SI PLATFORME BETONATE	1750,00	proprietate OLTCHIM SA
<b>TOTAL</b>	<b>3598,72</b>	

**2.14. Investitii in curs**

Nu sunt investitii in curs asupra activului.

**2.15. Sarcini de care este grevat activul**

Asupra activului nu sunt inscrise ipoteci.

**2.16. Drepturi ale tertilor asupra activului**

Nu este cazul.

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

Puncte slabe:

- activul necesita investitii semnificative;

Oportunitati:

- exista interes pentru cumpararea acestuia de catre cumparatorul activelor AVICOLA, F.N.C. si SUINPROD.

Riscuri:

- nu e cazul

### **2.19. Aspecte sociale**

Personalul aferent activului urmeaza sa fie disponibilizat in cadrul programului de restructurare. Fata de specializarea detinuta, cumparatorul activului poate fi interesat de preluarea personalului.

### **2.20. Drepturi asupra activului**

Nu e cazul

### **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.

Agentia de Protectie a Mediului Rm. Valcea a emis avizele de mediu pentru privatizare/vanzare pentru activ, in care sunt mentionate obligatiile de mediu. Cumparatorul isi va asuma obligatiile de mediu.

## **3. CADRUL LEGAL**

Vanzarea activului se face in baza urmatoarelor acte normative:

- **Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 88/1997** privind privatizarea societatilor comerciale, aprobata prin Legea nr. 44/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 137/2002** privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **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;
- **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.

#### **4. EVALUAREA ACTIVULUI**

Evaluarea activului a fost realizata de catre ROMCONTROL SA.

Au fost intocmite doua rapoarte de evaluare dupa cum urmeaza:

- raport de evaluare asupra terenului – in data de 26.03.2008;
- raport de evaluare asupra cladirilor – in data de 04.04.2008.

Rapoartele de evaluare au fost elaborat pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

In urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

<b>Element</b>	<b>Valoare in Lei</b>	<b>Valoare in EUR</b>
Teren de 9.392,21 mp	104.489	28.177 <i>(1 EUR = 3,7083 Lei la 26.03.2008)</i>
Constructii in suprafata totala de 3598,72 mp	141.299	38.082 <i>(1 EUR = 3,7104 Lei la 04.04.2008)</i>
<b>TOTAL</b>	<b>245.788</b>	<b>66.259</b>

#### **5. LICITATIA**

##### **5.1. 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.

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 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.

##### **5.2. Dosarul de Presentare**

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. In Dosarul de prezentare se vor include prevederi privind protectia sociala a salariatilor, in conditiile legii in vigoare.

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 ulterior vanzarii unor obligatii si raspunderi de mediu, si implicit a unor cheltuieli privind protectia mediului, suplimentare.

### 5.3. 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 Oltchim 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.

### 5.4. 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.

### 5.5. Comisia de licitatie

Comisia de licitatie va fi numita prin decizie a Directorului General al SC Oltchim SA si va fi compusa din 3 functionari ai societatii, dintre care unul va fi presedinte, doi reprezentanti ce vor fi desemnati de catre actionarul majoritar (AVAS) si un secretar. Membrii Comisiei de licitatie va fi remunerati cu o indemnizatie neta de sedinta de 500 Lei fiecare.

### 5.6. 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.

### 5.7. 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 - 245.788 Lei;
- 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: 5 % din pretul de pornire, in conditiile pct. 5.3. din Nota;
- e. Taxa de participare la licitatie: 300 Lei +TVA;
- f. Taxa de acces direct la date si informatii: 500 Lei + TVA;
- g. Pretul Dosarului de prezentare: 500 Lei + TVA.

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

### OBIECTUL SOLICITARII

Fata de cele prezentate in Nota de fata, precum si in baza Deciziei nr. 61 din data de 21.04.2008 ale Consiliului de Administratie al S.C. OLTCHIM S.A., supunem aprobarii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor urmatoarele:

1. aprobarea pentru vanzarea 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, a unui teren in suprafata de 9.392,21 mp, situat in Babeni, Str. Principala, Stejarest, pe care se afla statia de epurare ape Babeni si constructiile aferente (Activul „Statie de Epurare Babeni”);
2. Emiterea unui mandat pentru conducerea executiva a SC OLTCHIM SA pentru:
  - a. realizarea procedurilor legale necesare vanzarii activului in conditiile Capitolului 5 din prezenta Nota ;
  - b. 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. 5 din prezenta Nota;
  - c. intocmirea si publicarea anuntului 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.

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.

**PRESEDINTE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE  
Constantin ROIBU**

**Oficiul Juridic  
Jr. Silviu Pandrea**