

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 SC Oltchim SA
a unui teren in suprafata de 6.052,67 mp situat in Raureni,
afereent unor locuinte de serviciu vandute in 1993

Prin prezenta Nota se solicita aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor a reluarii procedurilor de vanzare unui teren in suprafata de 6.052,67 mp situat in Str. Principala nr. 25, Raureni, jud. Valcea, pe care se afla amplasate un numar de 10 locuinte vandute anterior de catre societate, prin negociere directa cu fiecare din proprietarii respectivelor locuinte, conform dreptului de preferinta acordat potrivit dispozitiunilor art. 111 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.

Vanzarea terenului a fost deja aprobata in temeiul Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor nr. 33/22.12.2005.

In documentatia initiala figura o suprafata a acestui teren de 6232 mp. In urma realizarii masuratorilor cadastrale a rezultat ca suprafata reala este de 6.052,67 mp.

2. 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 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.

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 acestuia.

In consecinta, prin vanzarea terenului 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 TERENULUI SUPUS VANZARII

2.1. Prezentarea terenului

Suprafata totala a terenului este compusa din doua suprafete, despartite de un drum de acces, respectiv o suprafata de 5.290 mp si o suprafata de 942 mp.

Denumire activ	Adresa	Suprafata (mp)
Teren	Str. Principala nr. 25, Raureni, jud. Valcea	6.052,67

NOTA: societatea nu desfasoara activitati pe aceste terenuri si, in consecinta, nu sunt angajati aferenti acestor terenuri.

Denumire activ	Valoare contabila (RON)	Ponderea activului în total imobilizări corporale %
Teren de 6.052,67 mp situat in Raureni	84.000	0,0079

2.2. Sectorul de activitate pe care il deserveste activul

Nu e cazul.

2.3. Amplasarea terenurilor

Denumire activ	Amplasament
Teren de 6.052,67 mp	Str. Principala nr. 25, Raureni, jud. Valcea

2.4. Componenta

Componenta terenurilor:

Denumire activ	Componenta
Teren de 6.052,67 mp	Doua tarlale despartite de un drum pietruit - tarla de 5.290 mp; - tarla de 942 mp.

Tarlaua insuprafata de 5.290 mp corespunde suprafetei pe care sunt amplasate imobilele locuinta de serviciu care au fost vandute anterior.

Tarlaua de 942 mp corespunde suprafetelor de teren care se gasesc pe partea opusa a drumului pietruit, care sunt in folosinta proprietarilor imobilelor – locuinta.

Accesul in zona terenurilor se realizeaza astfel:

Denumire activ	Cai de acces
Teren de 6.052,67 mp	DN 64 - Rm.Valcea – Dragasani

2.5. Vecinatati

Tarlaua 1:

- la NORD: proprietate SC COMAT SA
- la EST: proprietate SC COMAT SA + SC BARRECO + SC IMPREST
- la SUD: drum acces ce desparte cele doua tarlale
- la VEST: DN 64 – Rm.Valcea – Dragasani
Tarlaua 2:
- la NORD: drum acces ce desparte cele doua tarlale
- la EST: proprietate SC IMPREST
- la SUD: proprietate SC IMPREST
- la VEST: DN 64 – Rm.Valcea – Dragasani

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.

MENTIUNE : In data de 05.03.1993 fostul S.C CONSERVIL S.A Raureni a vandut cele 12 locuinte de serviciu salariatilor sai, iar terenurile aferente locuintelor, in suprafata de 6.606,67 mp au fost date in folosinta gratuita acestora, intrucat la acea data S.C CONSERVIL S.A Raureni nu detinea titlu de proprietate asupra terenurilor.

In data de 30.11.1995 s-a emis titlul de proprietate asupra terenurilor pentru intreaga suprafata de 140.764,61 m.p, in care la pozitia nr.2 este delimitata si suprafata de 6.606,67 m.p aferenta locuintelor de serviciu.

Prin Sentinta civila nr. 19/F pronuntata in dosarul nr. 152/2000, de catre Curtea de Apel Pitesti, la data de 14.02.2000, s-a admis in parte cererea formulata de reclamanta Avram Lucia, domiciliata in Ramnicu Valcea, Stolniceni, str. Principala, nr.28, pentru o suprafata de teren de 554 mp.

Prin Decizia nr. 78/26.06.2003 a Consiliului de Administratie a S.C OLTCHIM S.A s-a dispus anulara partiala a Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M07, nr. 0489 emis la data de 30.11.1995, pentru suprafata de 554 m.p teren si s-a aprobat ca valoarea terenului de 19.953 mii lei sa fie compensata prin incorporarea in capitalul social a unei cote de aceeaasi valoare din rezervele societatii, in asa fel incat sa nu existe o diminuare a capitalului social al S.C OLTCHIM S.A.

Suprafata in titlul de proprietate este de 6.052,67 mp, in sa in urma intocmirii documentatiei cadastrale s-a constatat ca suprafata reala este de 6.052,67 mp.

2.9. Utilitati care deservesc activul

- energie electrica;
- canalizare (fose septice).

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

Nu este cazul

2.12. Situatia terenurilor

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

Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Situatie juridica
Teren situat in Raureni	6.052,67	Pe teren se afla 12 locuinte	Proprietate cu titlul M07 – 0489/30.11.1995, neinscris in Cartea Funciara

2.13. Cladirile aferente terenurilor

Cladirile aferente terenului sunt redate in tabelul urmator :

Denumire	Supraf.Constr. (mp)	Situatia juridica	Destinatie
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 19, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietari : Romcescu Victor si Romcescu Elena	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 21, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Mucenic Gheorghe	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 23, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Moraru Ion	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 25, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Barbulete Alexandru	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 27, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Vilcan Nicolae	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 29, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Despa Silvia Victoria	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 31, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietari : Costea Marian si Costea Anca	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 33, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Croitoru Maria	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 37, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Postasu Ana	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 39, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Nu s-a formulat inca cerere de cumparare	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 41, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Nu s-a formulat inca cerere de cumparare	Locuinta
Imobil situat in St. Stolniceni nr. 43, Stolniceni, jud. Valcea	105,96	Proprietar : Bojan Constantin	Locuinta
TOTAL	1.271,55		

2.14. Investitii in curs

Nu sunt investitii in curs asupra terenurilor.

2.15. Sarcini de care sunt grevate terenurile

Asupra terenului nu sunt inscrise ipoteci.

2.16. Drepturi ale tertilor asupra terenurilor

In data de 05.03.1993 fostul S.C CONSERVIL S.A Raureni a vandut cele 12 locuinte de serviciu salariatilor sai, iar terenurile aferente locuintelor, in temeiul Legii nr. 85/1992 si a contractelor de vanzare-cumparare, au fost date in folosinta gratuita acestora, intrucat la acea data S.C CONSERVIL S.A Raureni nu detinea titlu de proprietate asupra terenurilor.

In temeiul contractelor de vanzare-cumparare a locuintelor de serviciu si a dispozitiunilor legale in vigoare, proprietarii locuintelor au prioritate la vanzarea terenurilor aferente respectivelor locuinte.

2.17. Litigii

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

2.18. Puncte tari, puncte slabe, oportunitati si riscuri

Puncte tari:

- terenurile se vor vinde libere de sarcini;
- terenurile au acces la drum;
- terenurile au utilitatile de baza;
- terenurile pot fi departajate usor;

Puncte slabe:

- pe terenuri se afla amplasate cladiri care apartin unor terti;

Oportunitati:

- vanzarea terenurilor catre proprietarii cladirilor si instalatiilor aflate pe acestea.

Riscuri:

- nu e cazul

2.19. Aspecte sociale

Nu e cazul

2.20. Drepturi asupra terenurilor

Nu e cazul

2.21. Prezentarea problemelor de mediu ale terenurilor

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 fiecare teren in parte, in care se va mentiona daca terenurile au sau nu au obligatii de mediu. Se estimeaza ca asupra terenurilor nu se vor impune obligatii de mediu.

Avizele de mediu vor fi prezentate cumparatorilor, iar in contractele de vanzare-cumparare se va introduce o clauza prin care cumparatorul va fi obligat sa isi asume obligatiile de mediu, dupa caz.

3. CADRUL LEGAL

Vanzarea terenului 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;
- **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;
- **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 TERENURILOR

Evaluarea terenurilor a fost realizata de catre un evaluator autorizat, desemnat in urma unei licitatii, organizata in conditiile legii, respectiv LERO ADVANCED CONSULTING SRL, dupa cum urmeaza:

- Raport de evaluare pentru teren in suprafata de 5.290 mp, intocmit la data de 26.03.2008;
- Raport de evaluare pentru teren in suprafata de 942 mp, intocmit la data de 26.03.2008.

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

In urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

Tarla	Valoare in Lei	Valoare in EUR
942 mp	123.200	33.234
5.290	692.100	186.635
TOTAL	815.300	219.869

Cursul de referinta utilizat de evaluator este: 1 EUR = 3,7083 Lei, la 26.03.2008.

5. CONDITII DE VANZARE

5.1. Modalitatea de vanzare

Vanzarea terenurilor se va realiza prin negociere directa, pe loturi individuale, cu fiecare dintre proprietarii celor 10 locuinte pentru suprafetele aferente locuintelor detinute, conform dreptului de preferinta acordat fiecaruia dintre acestia potrivit dispozitiunilor art. 111 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.

5.2. Pret. Modalitati si conditii de plata

Fata de rezultatele evaluarii, incheierea contractelor individuale de vanzare-cumparare se va realiza la un pret de minimum 134,70 Lei/mp, dar nu mai putin de 36,33 EUR/mp.

Modalitatea de plata este plata integrala in termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului de vanzare-cumparare. In acest caz, transferul dreptului de proprietate asupra activului se va efectua dupa incasarea pretului.

In cazul in care beneficiarul dreptului de preferinta, proprietar al locuintei, va solicita plata in rate, contractul se va incheia cu plata pretului in rate, intr-un interval de maximum 5 ani, urmand ca la cuantumul fiecărei rate sa se aplice o dobanda care sa acopere inflatia, la care se adauga doua procente, conform prevederilor art. 100 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. In acest caz, societatea va comunica catre cumparator, cu 15 zile inainte de scadenta fiecărei rate, cuantumul sumei datorate cu titlu de dobanda.

5.3. Comisia de negociere

Comisia de negociere 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 negociere vor fi remunerati cu o indemnizatie neta de sedinta de 100 Lei fiecare.

5.4. Persoanele imputernicite sa efectueze vanzarea terenului

Persoanele imputernicite sa efectueze vanzarea terenului si sa semneze contractele de vanzare-cumparare cu fiecare dintre beneficiarii drepturilor de preferinta, sunt directorul general, directorul economic si consilierul juridic al SC Oltchim SA.

OBIECTUL SOLICITARII

Fata de cele prezentate, in baza Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor nr. 33/22.12.2005 si a Deciziei nr. 62 din data de 21.04.2008 a Consiliului de Administratie al SC Oltchim SA, supunem aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor urmatoarele:

- 1. aprobare pentru vanzarea unui teren in suprafata de 6.052,67 mp situat in Str. Principala nr. 25, Raureni, jud. Valcea, pe care se afla amplasate un numar de 10 locuinte vandute anterior de catre societate, pe loturi individuale, prin negociere directa cu fiecare din proprietarii respectivelor locuinte, conform dreptului de preferinta acordat potrivit dispozitiunilor art. 111 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;**
- 2. aprobarea incheierii contractelor individuale la valoarea pe mp rezultata din rapoartele de evaluare, respectiv la un pret de minimum 134,70 Lei/mp, dar nu mai putin de 36,33 EUR/mp;**

3. Emiterea unui mandat pentru conducerea executiva a SC OLTCHIM SA pentru realizarea procedurilor legale necesare vanzarii terenului in conditiile prezentei Note.

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**