

**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 imobilelor situate in Babeni, Calea lui Traian nr. 176 (Atelier mecanic –**  
**coloana auto) – Activul „Atelier Mecanic 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, a imobilelor situate in Babeni, Calea lui Traian nr. 176, jud. Valcea (Atelier mecanic – coloana auto) (Activul „Atelier Mecanic Babeni”).

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, nu s-au inclus in elementele de activ imobilele situate in Babeni, Calea lui Traian nr. 176 (Atelier mecanic – coloana auto) deoarece terenul pe care se afla amplasate imobilele nu este in proprietatea Oltchim SA, proprietarul acestui teren fiind incert.

Activul „Atelier Mecanic Babeni” a fost dobandit de catre Oltchim SA prin licitatie, in data de 02.04.1996, fiind preluat in baza Procesului verbal de predare primire nr. 15/17.04.1996 de la AGREG SA – Dragasani.

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea activului, este ca acesta este inutil societatii. Acesta nu poate fi utilizat in conditii bune de exploatare din urmatoarele considerente:

- terenul pe care este amplasat are proprietate incerta, motiv pentru care este imposibil sa se obtina autorizatii de construire pentru dezvoltarea unei activitati in conditii care sa permita obtinerea autorizatiilor de functionare, fata de normele comunitare;
- activul este inconjurat de terenuri care apartin unor terti si nu are iesire directa la cai de acces.

In acelasi timp, fata de amplasamentul sau, activul nu poate fi utilizat 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)
Atelier Mecanic Babeni	orasul Babeni, Calea lui Traian nr. 176, jud. Valcea	1495

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

Denumire	Valoare contabila (RON)	Ponderea activului în total imobilizări corporale %
Teren	0	0,0000
Constructii	20.445,21	0,0019
TOTAL	20.445,21	0,0019

NOTA: Totalul imobilizarilor corporale 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
„Atelier Mecanic Babeni”	orasul Babeni, Calea lui Traian nr. 176, jud. Valcea

## 2.4. Componenta activului

Componenta activului:

Denumire	Componenta
Teren	- Nu exista titlu de proprietate
Constructii in suprafata totala de 1495 mp	- 2 constructii

Accesul in zona activului se realizeaza astfel:

Denumire activ	Cai de acces
„Atelier Mecanic Babeni”	Nu are. Necesita servitute de trecere pentru a avea acces la strada principala, la aproximativ 300 m de soseaua Rm.Valcea – Dragasani.

## 2.5. Vecinatati

- la NORD: proprietate AVICARVIL SRL;
- la EST: proprietate AVICARVIL SRL;
- la SUD: proprietate AVICARVIL SRL;
- la VEST: proprietate AVICARVIL SRL.

## 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

Exista riscul revendicarii terenului pe care este amplasat activul.

## 2.9. Utilitati care deservesc activul

- energie electrica;

- apa;
- canalizare.

#### **2.10. Personalul care deserveste activul**

Ca urmare a incetarii activitatii, incepand cu data de 30.04.2008 activul nu va mai avea personal care sa isi desfasoare activitatea in cadrul acestuia.

#### **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 nu detine certificate de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

#### **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>
ATELIER MECANIC	1250	proprietate OLTCHIM SA
GRUP SOCIAL	245	proprietate OLTCHIM SA
<b>TOTAL</b>	<b>1495</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 utilitatile de baza;

Puncte slabe:

- activul necesita investitii semnificative;
- terenul pe care este amplasat are proprietatea incerta.

Oportunitati:

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

Riscuri:

- imposibilitatea continuarii activitatii sau devoltarii unei activitati noi din imposibilitatea obtinerii autorizatiilor de functionare.

### 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. Avizul de mediu va fi anexat la dosarul de prezentare pentru vanzarea activului.

## 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. A fost intocmit raportul de evaluare asupra cladirilor – in data de 04.04.2008.

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

In urma evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

Element	Valoare in Lei	Valoare in EUR
Constructii in suprafata totala de 1495 mp	272.347	73.401 <i>(1 EUR = 3,7104 Lei la 04.04.2008)</i>

<b>TOTAL</b>	272.347	73.401
--------------	---------	--------

## **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.

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 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. 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 - 272.347 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. 63 din data de 21.04.2008 a 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 imobilelor situate in Babeni, Calea lui Traian nr. 176, jud. Valcea (Atelier mecanic – coloana auto) (Activul „Atelier Mecanic 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 Note ;
  - 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**