

Supus spre informare si avizare in sedinta Consiliului de Administratie din data de 11.11.2015

Forma rezultata in urma dezbatelor din sedinta Consiliului de Administratie din data de 11.11.2015

CONPET S.A.
Directia Economica
Nr. URG. 5444 din 11.11.2015

Avizat,
Director General,
ing. Liviu Iasi



NOTA DE FUNDAMENTARE

Privind propunerea Societatii CONPET S.A., referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului MINISTERULUI ENERGIEI ÎNTEPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII ȘI MEDIULUI DE AFACERI in ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR, pentru aprobarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activului compus din cladiri si teren in suprafata de 1.144 m.p., situat in Municipiul Ploiesti, Bulevardul Independentei, nr. 7, Judetul Prahova.

In temeiul art. 105 alin. (1), art. 106-108, art. 109 alin. (1) si (2) si art. 110 din H.G. nr. 577 din 13 iunie 2002, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997, privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, Societatea CONPET S.A. Ploiesti, solicita acordarea mandatului special reprezentantilor Ministerului Energiei Întreprinderilor Mici si Mijlocii si Mediului de Afaceri in Adunarea Generala a Actionarilor, pentru aprobarea vanzarii activului, cladiri si teren in suprafata de 1.144 m.p., situat in Municipiul Ploiesti, Bulevardul Independentei, nr. 7, Judetul Prahova.

In conformitate cu prevederile art. 13 alin. (4) din Legea nr. 346/2004, privind stimularea infiintarii si dezvoltarii Intreprinderilor mici si mijlocii, cu completarile ulterioare, Societatea CONPET S.A. va actualiza lista cu activul disponibil, supus vanzarii, si o va transmite institutiilor publice mentionate la art. 13, pct 4 din Legea nr. 346/2004.

Prin adresele nr. 33341/18.09.2015 si nr. 34764/30.09.2015, Societatea CONPET S.A. a solicitat Directiei Generale Societati Comerciale – Serviciul Privatizare si Directiei Generale Titei si Gaze din cadrul Ministerului Energiei Întreprinderilor Mici si Mijlocii si Mediului de Afaceri **avizul favorabil** privind oportunitatea vânzării acestui activ.

Oportunitatea vanzarii activului compus din cladiri si teren, situat in Municipiul Ploiesti, Bulevardul Independentei, nr. 7, Judetul Prahova, se justifica prin faptul ca imobilul este disponibil, fara utilitate economica pentru societate, necesitand cheltuieli permanente de intretinere si de reparatie. Pe de alta parte, de aproximativ 7 ani (2009-2015), de cand s-a aprobat de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor inchirierea imobilului (AGOA nr. 3/12.08.2009), cu toate ca au fost facute demersuri pentru inchirierea acestui imobil, Societatea CONPET S.A., nu a inregistrat niciun venit din aceasta activitate. Acest activ, nu influenteaza activitatea principala a Societatii CONPET S.A.

A.DATE DE IDENTIFICARE A SOCIETATII

- 1.Denumirea: SOCIETATEA CONPET S.A.**
- 2.Sediul Social:** Ploiesti, str. Anul 1848, nr. 1-3, jud. Prahova;
- 3.Numar inmatriculare:** J 29/6/1991;
- 4. Cod de identificare fiscala:** RO1350020;

5. Capital social

5.1. total (mii) lei: 28.569, 8424 mii lei;

5.2. Valoare actiune: 3,3 lei;

5.3. Ultima inregistrare la ONRC: C.I.M. nr. 18386/28.10.2015 – cerere modificare act constitutiv;

5.4. Structura Actionariat:

Potrivit Depozitarului Central S.A. (adresa nr. 46952 din 13.10.2015), structura sintetica consolidata a detinatorilor de instrumente financiare care detin cel putin 10% din capitalul social la data de 06.10.2015, este urmatoarea:

Actionar	Nr. actiuni	Valoare (mii lei)	Procent %
Statul roman prin Ministerul Energiei, Intreprinderilor Mici si Mijlocii si Mediului de Afaceri	5.083.372	16.775,1276	58,7162%
Persoane juridice	2.893.166	9.547.4478	33,4179%
Persoane fizice	680.990	2.247, 267	7,8659 %
Total	8.657.528	28.569,8424	100,0000%

6. Obiectul principal de activitate:

- Domeniul principal de activitate – “Transporturi prin conducte” - cod CAEN 495;
- Obiectul principal de activitate: “Transporturi prin conducte” – cod CAEN 4950.

B. DATE ECONOMICO-FINANCIARE la luna septembrie 2015 (anterioara depunerii solicitarii).

Indicatori	30.09.2014 (mii lei)	30.09.2015 (mii lei)
1. Cifra de afaceri	281.950	285.664
2. Venituri din exploatare	302.310	308.455
3. Cheltuieli de exploatare	251.249	250.477
4. Venituri totale	309.715	312.998
5. Cheltuieli totale	251.502	250.482
6. Rezultat brut exercitiu	47.954	52.010
7. Imobilizari corporale	400.614	402.280
8. Datorii, total	73.712	67.453
9. Creante, total	41.625	41.551

C. DATE PRIVIND ACTIVUL PROPUȘ PENTRU VANZARE

1. **Denumire:** imobil compus din cladiri si teren in suprafata de 1.144 m.p.;

2. **Adresa:** Ploiesti, Bulevardul Independentei nr. 7, Jud. Prahova;

3. **Descriere:** D+P+1E:

-numar etaje: imobil in regim D+P+E;

-numar camere: 35 de spatii interioare cu destinatie birouri, 3 intrari, 4 holuri principale, magazii si spatii sociale (1 bucatarie, 4 grupuri sociale, 4 magazii, 1 spatiu tehnic pentru centrala termica, 1 spatiu tehnic pentru centrala telefonica). Spatiile destinate birourilor sunt in marea lor majoritate dotate cu: iluminat fluorescent/ alimentare 200V, incalzire centrala independent cu gaz metan/ calorifere din otel sau aluminiu, tamplarie din aluminiu la toate incaperile, balcoane si terase inchise cu tamplarie de aluminiu, retea informatica in fiecare incapere cu destinatia birou, retea telefonica cu centrala telefonica pentru fiecare incapere cu destinatia birou (1-3 posturi telefonice in fiecare birou), demisol amenajat cu destinatia cantina/sala de mese/depozit alimente, sistem interior de securitate cu alarmare, ghereta portar cu monitorizare alarma, canalizare.

Curtea, integral asfaltata, ofera accesul la 2 strazi, B-dul Independentei si str. Golesti, 1 garaj inchis, 4 locuri de parcare acoperita si alte 3-4 locuri de parcare in spatiu deschis, porti de acces actionate

electronic pe ambele cai de acces, din str. Golesti si B-dul Independentei, sistem de securitate de perimetru cu alarmare, spatiu pentru depozitarea gunoiului, sursa de apa.

In plus, in spatele imobilului exista o curte interioara (terasa) betonata de aproximativ 26 mp pentru accesul si aprovizionarea cantinei aflate la demisol direct din B-dul Independentei.

Acoperisul imobilului, zidaria interioara si exterioara se afla in stare buna.

-tip constructie:

- o fundatie din beton;
- o structura de rezistenta: zidarie portanta, beton;
- o invelitoare sarpanta din lemn si invelitoare table;
- o plansee din lemn si beton;
- o pardoseli: gresie, parchet, mocheta, beton;
- o tamplarie exterioara: pvc cu geam termopan, tamplarie interioara usi lemn;
- o instalatii: electrice, sanitare (fara obiecte sanitare), incalzire centrala proprie pe gaz (partial aparate de incalzire partial vechi);
- o instalatie gaze;
- o grad finisaj: mediu (uzura recuperabila, necesita refacerea finisajelor interioare);
- an constructie: anul 1940 – corp principal cladire.

anul 1998 – anexe (platforma betonata si imprejmuire).

- stare cladire: starea tehnica actuala: buna (constructie neutilizata in ultimii 7 ani, prezinta riscul degradarii din cauza neefectuării reparatiilor la timp); cladirea, potrivit Raportului de expertiza tehnica intocmit de S.C. Ideea Proiect SRL Bucuresti in luna aprilie 2013, se incadreaza in clasa de risc seismic RsIII ce corespunde constructiilor care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradari structurale care nu afecteaza semnificativ siguranta structurala, dar la care degradarile nestructurale pot fi importante. Deasemeni in raportul de expertiza tehnic intocmit, se mentioneaza ca datorita performantelor tehnice bune, capacitatea de rezistenta si deformare a cladirii satisface cerintele actuale de protectie antiseismica, si in consecinta, in vederea pastrarii functionalitatii de cladire de birouri, cu pastrarea actualei compartimentari si in urma anlizelor efectuate, pentru constructia care se incadreaza in clasa a III-a de importanta si in clasa de risc seismic RsIII, **nu sunt necesare lucrari de interventie.**
- Suprafata constructie/suprafata desfasurata: total 632 m.p./1316 m.p.
 - C1 – sediu administrativ – 559 m.p./1243 m.p.
 - C2 - cabina poarta - 4m.p./4 m.p.
 - C3 - garaj - 23 m.p./23 m.p.
 - C4 - copertina - 36 m.p./36 m.p.
 - C5 – magazie pubele -10 m.p./10 m.p.

-nr. cadastral al imobilului/imobilelor, consemnat in Cartea Funciara: 106262/CF 69212.

-valoarea contabila reevaluada la 31.12.2014, conform Legii 493/2003, pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 81/2003, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare, este de 3.061.442,62 lei.

-valoarea contabila ramasa la 30.09.2015, este de 3.035.567,65 lei.

-**situatie juridica:** imobilul este compus din cladiri si teren in suprafata masurata de 1144 m.p. (din acte 1.129,8 m.p.), proprietatea CONPET S.A. Dimensiunea actuala a activului este rezultatul cumpararii de cladiri si teren de catre CONPET S.A., in anii 1998, 1999 si 2002, respectiv a unor sectiuni cuprinse intre cele doua strazi Golesti nr. 16 si 20 (corp cladire si teren) si Independentei nr. 7 (corp cladire si teren), in baza a 3 contracte de vanzare-cumparare, nr. 1940/25.03.1998, nr. 347/17.05.1999, si nr. 4614/03.07.2002. In prezent, imobilul se afla integral in proprietatea Societatii CONPET S.A. conform Incheierii nr. 5850/07.02.2011, emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, dreptul de proprietate fiind intabulat in cartea funciara nou infiintata ca urmare a alipirii imobilelor mai sus mentionate (act alipire nr. 583 din 04.02.2011), respectiv CF nr. 69212 a unitatii administrative teritoriale Ploiesti.

-destinatie: cladire birouri.

4. Dotari:

- mijloace fixe: cutii distributie, tablouri electrice, cabina poarta, garaj auto, sistem alarma antiefracție.
- energie electrica: retea electricitate de la sistemul public.
- energie termica: centrala termica cu gaz metan, calorifere din otel sau aluminiu.
- utilitati: energie electrica si termica, alimentare cu apa, gospodarie comunala, sistem antiefracție, canalizare, etc.
- cai de acces: doua cai de acces una din Bulevardul Independentei nr. 7 iar cealalta din str. Golesti nr. 20, Ploiesti, jud. Prahova.
- Altele: cai de acces in cota indiviza: nu este cazul.

5. An punere in functiune:

- C1 – sediu administrativ – anul 1949/1999/2002 (aferele celor 3 contracte de vanzare-cumparare).
- C2 - cabina poarta - anul 1997.
- C3 - garaj - anul 1998.
- C4 - copertina - anul 1998.
- C5 – magazie pubele - anul 1998.
- Platforma betonata - anul 1998.
- Imprejmuire - anul 1998.

6. Suprafata teren totala: din masuratori = 1.144 m.p. iar din acte 1.129, 80 m.p.

din care:

6.1. construita: 632 m.p.

6.2. desfasurata: 1316 m.p.

6.3. teren aferent constructiilor: 632 m.p.

6.4. teren liber: 512 m.p.

6.5. cai de acces in cota indiviza: nu este cazul.

6.6. vecinatati: NORD: proprietate administrativa (fost sediu Unicredit Tiriac), in prezent neocupata si neutilizata; EST: str. Golesti si proprietate privata Radulescu Mihai; SUD: proprietati private cu numar cadastral 124652; VEST: B-dul Independentei.

7. Titlul de proprietate asupra terenului aferent:

- ✓ **Contract de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 1940/25.03.1998**, prin care Societatea CONPET S.A. a dobandit proprietatea terenului in suprafata de 300 m.p., situat in Mun. Ploiesti, str. Golesti, nr.20, Jud. Prahova. In urma intabularii suprafata masurata aferenta acestui contract este de 295 m.p. (Incheiere de intabulare nr. 5850 din 07.02.2011).
- ✓ **Contract de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 347/17.05.1999**, prin care Societatea CONPET S.A. a dobandit proprietatea terenului in suprafata de 178,80 mp, precum si din locuinta amplasata pe acest teren compusa din parter si etaj (P+1), situate in Ploiesti, str. Golesti, nr. 16, jud. Prahova; In urma intabularii imobilului suprafata de teren rezultata din masuratori este de 178 m.p. (Incheiere de intabulare nr. 5850 din 07.02.2011).
- ✓ **Contract de vanzare - cumparare autentificat sub nr. 4614/03.07.2002**, prin care Societatea Conpet S.A. a dobandit proprietatea terenului in suprafata de 651 m.p. si din locuinta situata pe acest teren, in regim de parter si etaj, situata in Ploiesti, B-dul independentei nr. 7, jud. Prahova. In urma intabularii imobilului suprafata de teren rezultata din masuratori este de 671 m.p. (Incheiere de intabulare nr. 5850 din 07.02.2011);

In prezent, imobilul se afla integral in proprietatea Societatii CONPET S.A. conform Incheierii nr. 5850/07.02.2011, emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, dreptul de proprietate fiind intabulat in cartea funciara nou infiintata ca urmare a alipirii imobilelor mai sus mentionate (act alipire nr. 583 din 04.02.2011), respectiv CF nr. 69212 a unitatii administrative teritoriale Ploiesti. Imobilul este compus din teren

intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 1144 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilan, categoria de folosinta curti-constructii,

8. Includerea valorii terenului in capitalul social: terenul si cladirile situate in Ploiesti, B-dul Independentei nr. 7 nu sunt incluse in capitalul social al S.C. CONPET S.A.

9. Activitati in cadrul activului - nu exista activitate.

10. Obligatii de mediu: Acest activ are ca destinatie activitate de birou si nu se supune reglementarii din punct de vedere al protectiei mediului (adresa nr. 11399 din 26.10.2015 a Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor – Agentia Pentru Protectia Mediului Prahova).

11. Situatiia juridica actuala a activului: imobilul compus din cladiri si teren in suprafata de 1144 m.p. situat in B-dul independentei nr. 7, respectiv str. Golesti nr. 16 si 20, jud. Prahova, este in intregime proprietatea Conpet S.A, nu este grevat de drepturi reale sau alte sarcini (sechestrul/ipoteca), nu este revendicat in cadrul unei cereri de retrocedare in baza Legii nr. 10/2001, nu este aport in cadrul unei asocieri in participatiune. Imobilul nu are litigii de natura patrimoniala , comerciala sau sociala. O suprafata de teren de 76,5 mp este inchiriata unei persoane fizice in baza contractului de inchiriere nr. 9478 din data de 18.10.2000, in vigoare pana la data de 30.09.2016.

12. Investitii efectuate de chirias/asociat: nu este cazul.

13. Situatiia de fapt a activului: Activul este *disponibil* incepand cu data Hotararii AGEA nr. 1/04.03.2009 - nu exista activitate.

14. Cheltuieli generate de mentinerea activului: 37,61 mii lei/an, reprezentand impozit pe cladiri (10,84 mii lei), impozit teren (0,62 mii lei) si amortizarea aferenta cladirilor (26,15 mii lei). Pentru reutilizarea imobilului sunt necesare reparatii.

D. DATE PRIVIND STABILIREA PRETULUI DE PORNIRE A LICITATIEI DESCHISA CU STRIGARE.

1). Valoarea contabila ramasa totala, inclusiv a terenului – 3.035,5676 mii lei (conform ultimei evaluari inregistrate in contabilitate din 31.12.2014, inclusiv mijloace fixe care se vand impreuna cu activul).

2). Din care valoarea contabila a terenului aferent activului – 2.409,935 mii lei.

3. Ponderea activului – 0,7546%.

4. Valoarea de piata conform Raportului de Evaluare

▪ **Abordarea prin cost:** 3.170.616 lei, fara TVA, (718.000 EURO, fara TVA).

▪ **Abordarea prin venit:** 3.082.298 lei, fara TVA (698.000 EURO, fara TVA).

5. Valoarea de piata stabilita de Consiliul de Administratie este de 3.170, 616 mii lei, fara TVA, echivalentul sumei de 718.000 EURO, fara TVA.

6. Ponderea tuturor activelor vandute anterior in totalul imobilizarilor corporale (%) – nu este cazul.

7. Precizari ale conducerii societatii privind influenta vanzarii activului asupra:

▪ 7.1. Realizarii obiectului principal de activitate si a privatizarii societatii

▪ 7.2. Accesului societatii la sursele de aprovizionare cu utilitati.

Nota: Activul nu concura la realizarea obiectului principal de activitate si nu afecteaza accesul societatii la sursele de aprovizionare cu utilitati.

8. Daca societatea a beneficiat sau nu de credite externe contractate direct sau garantate de stat, cu mentionarea acordului finantatorului extern, conform prevederilor art. 105 alin (2) din HG 577/2002 – nu este cazul.

E. DATORII INREGISTRATE DE VANZATOR LA DATA DE 30.09.2015 (DEBITE, MAJORARI, PENALITATI):

Total 22.226,800 mii lei, din care:

-la bugetul de stat - 19.555,173 mii lei

-la bugetul asigurarilor sociale - 2.671,627 mii lei

-taxe locale - 0

-la Ministerul Energiei, Intreprinderilor Mici si Mijlocii si Mediului de Afaceri – 0

La data prezentei Societatea CONPET S.A. nu inregistreaza datorii restante.

F. DESTINATIA SUMELOR OBTINUTE PRIN VANZAREA ACTIVULUI

Sumele obtinute din vanzarea activului vor fi utilizate in conformitate cu dispozitiile art. 26 din O.U.G. nr. 88, din 23 decembrie 1997, privind privatizarea societăților comerciale.

Solicitam avizarea de catre Consiliul de Administratie a Notei de fundamentare privind propunerea Societatii CONPET S.A., referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului MINISTERULUI ENERGIEI ÎNTEPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII ȘI MEDIULUI DE AFACERI in ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR, pentru aprobarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activului compus din cladiri si teren in suprafata de 1.144 m.p., situat in Municipiul Ploiesti, Bulevardul Independentei, nr. 7, Judetul Prahova.

Declarăm pe proprie raspundere ca datele inscrise sunt conforme cu realitatea.

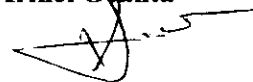
**Director Directie Economica
ec. Sanda Toader**



**Director Departament Financiar,
ec. Veronica Curteanu**



**Sef Serviciu Juridic
cons.jr. Irinel Ganta**



**Sef Birou Patrimoniu
ing. Ion Scarlatescu**

