

Supus spre avizare in sedinta Consiliului de Administratie din data de 25.10.2016 si spre aprobare in Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor societatii Conpet S.A. din data de 29.11.2016

Directia Economica

Departament Comercial

Nr. 37/64 / 20.10.2016

AVIZAT
DIRECTOR GENERAL
ING. LIVIU ILASI



REFERAT

privind propunerile de incetare a efectelor art. 2 din Hotararea AGEA nr. 3/17.12.2015 si de utilizare a fostului sediu social CONPET SA, situat in Ploiesti, B-dul Independentei nr.7, jud. Prahova, ca spatiu de birouri pentru societate

Activul, proprietate Conpet S.A., situat in b-dul Independentei nr.7, Ploiesti (fostul sediu social al Conpet), este **disponibil**, incepand cu luna martie 2009, cand prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor nr. 1/04.03.2009 s-a aprobat mutarea sediului social si a domiciliului fiscal al Conpet S.A. la actuala adresa din Municipiul Ploiesti, Str. Anul 1848, nr. 1-3, Jud. Prahova.

Imobilul este compus din cladiri cu suprafata construita la sol de 632 mp (suprafata desfasurata 1316 mp) si teren in suprafata de 1144 m.p. (1.143 mp din masuratori). Cladirea principala a fost construita in jurul anului 1940, in regim de D+P+E, avand destinatia de birouri. Accesul in locatie se face din doua strazi - strada Golesti si b-dul Independentei.

Cladirile si terenul sunt in proprietatea societatii si sunt intabulate in cartea funciara nr. 69212 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

Nefiind utilizat dupa mutarea personalului in sediul nou (2009), imobilul a fost propus pentru valorificare prin vanzare, iar Consiliul de Administratie a avizat vanzarea in sedinta din data de 30.01.2013 (Decizia nr. 2/30.01.2013).

Pentru aducerea la indeplinire a deciziei Consiliului de Administratie, in vederea supunerii spre aprobare de catre AGEA, s-au facut demersurile prevazute de „*Metodologia de lucru pentru organizarea si desfasurarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activelor apartinand operatorilor economici, la care Statul Roman este actionar unic sau majoritar*”, emisa de catre Departamentul pentru Energie –Directia Generala Privatizare si Administrare a Participatiunilor Statului in Energie, necesare aprobarii vanzarii activului de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Conpet S.A.

Prin Hotararea nr. 3 din 17.12.2015, Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Conpet SA a aprobat vanzarea activului si a dat un mandat conducerii societatii pentru vanzarea imobilului, care, intre altele, contine urmatoarele limite:

„-pretul de pornire a licitatiei cu strigare, dupa regula licitatiei competitive, respectiv la un pret in urcare, avand in vedere pasul de licitatie, a activului “cladiri si teren in suprafata de 1.144 m.p., situat in Municipiul Ploiesti, Bulevardul Independentei, nr. 7, Judetul Prahova”, este conform Deciziei nr. 14/ 11.11.2015 a Consiliului de Administratie, de 3.170.616 lei fara TVA, echivalentul a 718.000 EURO fara TVA (la cursul de schimb BNR din data de 14.09.2015);

- pasul de licitatie: 5% din pretul de pornire la licitatie, respectiv 158.531 lei fara TVA;

- preț minim de vanzare va fi egal cu pretul de pornire a licitatiei, respectiv 3.170.616 lei fara TVA;”

Dupa aprobarea vanzarii de catre AGA, conducerea executiva a efectuat toate formalitatile de publicitate prevazute de lege si a organizat 3 licitatii succesive, prima in data de 16.03.2016, iar urmatoarele (cu publicitate extinsa) in data de 20.04.2016 si 23.06.2016, la care nu a participat niciun cumparator.

O noua incercare de valorificare prin vanzare la licitatie la pret diminuat pentru a incuraja potentiali cumparatori se poate realiza in conformitate cu metodologia de lucru pentru organizarea si desfasurarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activelor apartinand operatorilor economici, la care Statul Roman este actionar unic sau majoritar, emisa de catre Departamentul pentru Energie –Directia Generala Privatizare si Administrare a Participatiunilor Statului in Energie, respectiv prin reluarea procedurii initiale de aprobare de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

In acest sens, conducerea executiva a prezentat in sedinta Consiliului de Administratie din data de 05.07.2016 o informare privind stadiul aducerii la indeplinire a Hotararii A.G.E.A de vanzare a activului, iar Consiliul de Administratie a solicitat sa se prezinte propuneri concrete pentru valorificarea si/sau utilizarea activului.

In sedinta Consiliului de Administratie din data de 30.09.2016, conducerea executiva a prezentat o analiza pentru identificarea unei variante care sa conduca la utilizarea/valorificarea cea mai buna a imobilului.

Analiza efectuata a avut in vedere si starea generala a cladirilor (uzura fizica, deprecieri functionale), dar si necesitatea luarii de masuri pentru stoparea degradarii acestora, iar rezultatul este prezentat dupa cum urmeaza:

I. Utilizarea in cadrul activitatii poprii a societatii, ca urmare a aparitiei unor elemente noi dupa luarea deciziei de vanzare

In prezent se deruleaza proiectul privind executia lucrarilor de modernizare a sediului din strada Rezervoarelor (la aceasta data fiind aprobat proiectul tehnic de modernizare). Lucrarile de constructii la imobilele respective se vor realiza in mai multe etape, iar pentru a facilita executia acestora este necesara eliberarea spatiilor si relocarea unui numar de 90 de persoane in alte spatii de birouri identificate.

In luna septembrie 2013, urmarea controlului efectuat de catre Inspectoratul Situatiilor de Urgenta si a masurii dispuse de acesta, a aparut necesitatea identificarii unei solutii pentru asigurarea conformitatii cu dispozitiile legale. In data de 04.09.2013, ISU Ploiesti a constatat depasirea cu 50 de persoane a numarului de personal aprobat in documentatia necesara obtinerii autorizatiei de securitate la incendiu si a trasat ca masura de realizat pentru indeplinirea conditiilor legale: largirea scarilor interioare la sediul central situat in str. Anul 1848, nr. 1-3 astfel incat sa existe posibilitatea , in caz de incendiu, sa coboare pe scari un numar mai mare de persoane. In sediul social din Ploiesti, str. Anul 1848, nr. 1-3 isi desfasoara activitatea un numar de 215 salariati fata de 165 salariati prevazuti in documentatia de avizare. Aducerea la indeplinire a masurii trasate este foarte dificil de realizat si, in consecinta, se impune relocarea in alta cladire a unui numar de 50 de persoane.

Avand in vedere situatia mai sus prezentata, care determina un necesar de spatii de birouri pentru un numar de 140 persoane (90 salariati din sediul situat pe str Rezervoarelor si 50 salariati din sediul central), s-a efectuat o evaluare a starii tehnice a imobilului, amplasat in b-dul Independentei nr. 7 si s-a stabilit necesarul de lucrari care ar trebui realizate pentru aducerea acestui imobil in stare functionala, dar si pentru stoparea degradarii fizice, constand in:

- inlocuirea acoperisului;
- inlocuirea tamplariei din aluminiu cu tamplarie din pvc;
- inlocuirea usilor interioare si exterioare;
- inlocuirea instalatiilor electrice si de incalzire;
- instalarea modului termic si racordarea la sistemul centralizat de termoficare al orasului;
- inlocuirea parchetului, gresiei si faiantei;
- executia termoizolatie exterioare;
- refacerea finisajelor interioare.

Valoarea lucrari de reabilitare mentionate este estimata la suma de 1.391.000 lei (315.000 euro), conform anexei atasate.

II. Continuarea procedurii de valorificare prin licitatie

Avand in vedere ca la licitatiile desfasurate nu s-a prezentat niciun cumparator, rezulta ca oferta nu este atractiva pentru potentiali cumparatori, motivul lipsei interesului de a cumpara putand fi starea fizica a cladirii care genereaza costuri suplimentare pentru cumparator pentru a aduce cladirile in stare functionala. Aceasta situatie presupune o diminuare a pretului pornire a licitatie deoarece pretul actual excede interesului unor potentiali cumparatori.

In acest context, pentru organizarea unei noi licitatii de vanzare, ar trebui sa fie diminuat pretul de pornire la licitatie, iar acest lucru se poate face numai prin procedura prevazuta de „*Metodologia de lucru pentru organizarea si desfasurarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activelor apartinand operatorilor economici, la care Statul Roman este actionar unic sau majoritar*”, emisa de catre Departamentul pentru Energie –Directia Generala Privatizare si Administrare a Participatiunilor Statului in Energie, pentru a supune aprobarii diminuarii pretului de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor.

Mentionam ca varianta continuarii valorificarii prin vanzare la licitatie, la un pret diminuat cu mai mult de 4% fata de pretul actual, conduce la valorificarea activului sub valoarea ramasa neamortizata de 3.031.187 lei, iar aceasta are impact negativ in contul de profit si pierdere (pierdere din vanzare).

In acest sens, avand in vedere ca organizarea unei noi proceduri de valorificare prin vanzare la licitatie presupune diminuarea pretului de vanzare, consideram ca adunarea generală a actionarilor poate sa revină asupra Hotararii nr. 3 din 17.12.2015, prin care a aprobat vanzarea activului, intrucat diminuarea pretului de pornire la licitatie cu mai mult de 4% ar conduce la valorificarea activului sub valoarea neta din contabilitate de 3.031.187 lei, care ar avea un impact negativ in contul de profit si pierdere.

In consecinta, tinand cont de analiza mai sus prezentata pentru ambele variante de utilizare/valorificare, dar si de necesitatea stoparii degradarii starii fizice si tehnice a imobilului, consideram

oportun ca imobilul situat in Ploiesti, B-dul Independentei nr.7, jud. Prahova, sa fie reabilitat si utilizat in cadrul activitatii societatii ca spatiu de birouri.

Avand in vedere cele expuse mai sus, supunem avizarii Consiliului de Administratie si aprobarii de catre Adunarea Generala a Actionarilor a incetarii efectelor art. 2 din Hotararea AGEA nr. 3/17.12.2015 si aprobarea utilizarii fostului sediu social CONPET SA, situat in Ploiesti, B-dul Independentei nr.7, jud. Prahova, ca spatiu pentru birouri dupa executarea lucrarilor de reparatii pentru a aduce cladirile in stare functionala.

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Dr.ing. Ionescu Gheorghe



DIRECTOR ECONOMIC

Ec. Sanda Toader



DEPARTAMENT COMERCIAL

Ec. Curteanu Veronica



SERVICIUL GESTIUNE PATRIMONIU

Ing. Scarlatescu Ion



SERVICIUL ADMINISTRATIV

Ing. Crisan Vasile



Calcul estimativ ptr reparatii sediu din str Independentei nr 7

Nr crt	denumire operatie	UM	Suprafete/ cant	Pret unitar	Valoare
	Lucrari interioare				
1	Decopertat tencuieli interioare si exterioare	mp	300	2,5	750,00
2	Refaceri tencuieli	mp	300	31	9.300,00
3	Curatat zugraveli si glet exfoliat	mp	3500	5	17.500,00
4	Glet la pereti si tavane	mp	562	7	3.934,00
5	Amorsa pereti	mp	3500	2,5	8.750,00
6	Zugraveli lavabile interioare pereti si tavane	mp	3500	8	28.000,00
7	Pardoseala din parchet melaminat cu folie din polistiren sxtrudat inclusiv plinte	mp	700	70	49.000,00
8	inlocuit faianta si gresie	mp	500	75	37.500,00
9	desfacut lambriu subsol si parter	mp	300	7,2	2.160,00
10	Inlocuit tavan fals casetat	mp	990	55	54.450,00
11	Inlocuit usi interioare	mp	107	350	37.450,00
12	Inlocuit usi exterioare	mp	13,5	500	6.750,00
13	Inlocuit ferestre de aluminiu cu ferestre din pvc si geam tripan	mp	219	450	98.550,00
14	Inlocuit corpuri de iluminat cu Led ptr tavan casetat	buc	140	350	49.000,00
15	Inlocuit corpuri de iluminat cu Led altele decat cele de tavan fals casetat	buc	100	150	15.000,00
16	Intrerupatoare/comutatoare/ prize duble	buc	200	17	3.400,00
17	Inlocuit instalatie electrica	buc	1	40000	40.000,00
18	Aparate de aer conditionat cu inverter	buc	30	3500	105.000,00
19	Inlocuit instalatie termica cu teava din cupru	buc	1	50000	50.000,00
20	Inlocuit calorifere din fonta cu calorifere din otel	buc	74	350	25.900,00
21	Proba instalatie termica interioara		1	5000	5.000,00
22	Inlocuit instalatie sanitara apa si canalizare	buc	1	15000	15.000,00
23	Vase WC complet echipate cu rezervor pe vas si capac	buc	6	550	3.300,00
24	Port hartie	buc	6	40	240,00
25	Lavoar cu pedestal+baterie+ etajera +oglanda	buc	7	1000	7.000,00
26	Pisoare complet echipate cu robinet si sifon scurgere	buc	2	400	800,00
	TOTAL				673.734,00

Generale

1	Proiectare si intocmire documentatie ptr obtinere AC	buc	1	45000	45.000,00
2	Retea calculatoare CAT 5	buc	1	47600	47.600,00
3	Modul termic si racordare cladire la sistemul centralizat de termoficare a orasului	buc	1	75000	75.000,00
TOTAL					167.600,00

Reparatie acoperis

1	Desfacut tabla zn	mp	750	4	3.000,00
2	Refacere sarpanta	mp	500	100	50.000,00
3	inlocuit astereala	mp	750	35	26.250,00
4	Tigla metalica vopsita in camp electrostatic inclusiv folie anticondens, sipci accesorii, parazapezi etc	mp	750	65	48.750,00
5	Jgheaburi si burlane inclusiv carlige, bratari de montaj etc	ml	170	45	7.650,00
TOTAL					135.650,00

Fatada

Patada					
	Termoizolatie soclu	mp	200	70	14.000,00
	Termoizolatie pereti	mp	800	65	52.000,00
	Tencuiala decorativa	mp	1000	25	25.000,00
	Schela	mp	1000	2	2.000,00
	TOTAL				93.000,00
	TOTAL I				1.069.984,00
	Inchidere deviz(30%)				320.995,20
	TOTAL GENERAL				1.390.979,20
					Lei
					314.843,64
					Euro

Sef serv Administrativ
Ing. Vasile Crisan

Vizat
Teh. Vasile Boboce

Intocmit
Sing. Marcel Davidiuc