



SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA S.A.
SOCIETATE ADMINISTRATA IN SISTEM DUALIST

Str. Alexandru Ioan Cuza nr.5, Targu Jiu, Jud. Gorj, cod 210140
fax: 0263.227.280, nr.ord.registrul comertului J 18/311/2012; cod fiscal RO30267310
cont virament RO 59 RZBR 0000 06001465 2248, Raiffeisen Bank - Targu Jiu
web: www.ceoltenia.ro, email: office@ceoltenia.ro



Nr. 3046 din 22.05 2019

Anexa nr. 1
la H.A.G.E.A.nr. 12.08. 2019

Anexa nr. 1.2.
la H.C.S. nr. 26 28.06. 2019

Anexa nr. 36
la H.D. nr. 51 23.05. 2019

NOTĂ

privind *avizarea Directoratului / avizarea Consiliului de Supraveghere / aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru valorificarea prin vânzare a imobilelor disponibilizabile din patrimoniul S. C.E.O. S.A. – C.R.P.F.M. Săcelu și S.E. Turceni*

I

Subiectul supus avizării Directoratului / avizării C.S. / aprobării A.G.E.A.:

Valorificarea prin vânzare a imobilelor disponibilizabile din patrimoniul S. C.E.O. S.A. – C.R.P.F.M. Săcelu și S.E. Turceni.

Temei legal :

- Hotărârea nr. 1024/2011 privind unele măsuri de reorganizare a producătorilor de energie electrică de sub autoritatea Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri, prin înființarea Societății Comerciale Complexul Energetic Oltenia S.A.;

- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, art. 1532 alin 6;

- Ordonanța de urgență nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

II

- Art. 13.3, lit. b) din Actul constitutiv al Societății Complexul Energetic Oltenia S.A. – pe lângă competențele și atribuțiile menționate în art. 13.2 sau de lege, Adunarea Generală a Acționarilor hotărăște asupra următoarelor aspecte: "b) vânzarea, închirierea, asocierea în participațiune, aportul la capitalul social al unei societăți comerciale, leasingul imobiliar și constituirea uzufructului având ca obiect activele societății comerciale, astfel după cum sunt acestea definite în legislația de privatizare";

- Art. 3, lit. d) din O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale "active" înseamnă bunuri, ansambluri de bunuri sau investiții nefinalizate sau sistate, care pot fi separate și organizate să funcționeze independent, distinct de restul activității persoanei juridice, cum ar fi unități sau subunități de producție, de comerț ori de prestări servicii, secții, ateliere, ferme, spații comerciale, spații de cazare sau de alimentație publică, spații pentru birouri sau alte bunuri de același gen, inclusiv terenul destinat acestora, precum și alte terenuri din patrimoniul unei persoane juridice".

Necesitate/Oportunitate :

Având în vedere:

- necesitatea obținerii de cash-flow pentru Societatea Complexul Energetic Oltenia S.A.;
- costurile generate de activele ce nu mai participă la procesul de producție

se impune valorificarea prin vânzare a imobilelor disponibilizabile din patrimoniul S. C.E.O. S.A.

Prezentarea generala a subiectului :

În patrimoniul Societății Complexului Energetic Oltenia S.A. sunt incluse bunuri imobile, necesare procesului direct de producție (atât pentru obținerea de lignit, cât și pentru producerea de energie în Sistemul Energetic Național), dar și bunuri imobile cu destinație specifică, care susțin sau au susținut la un anumit moment de timp, activități complementare, prevăzute a forma cadrul general derulării întregii activități la nivelul companiei.

Deoarece unele bunuri aflate în patrimoniul Societății Complexului Energetic Oltenia S.A. au devenit nefuncționale, nemaiputând genera venituri sau care nu își mai justifică utilitatea în derularea activităților din cadrul procesului de producție sau a acțiunilor de motivare a personalului salariat s-a impus o analiză la nivelul Direcțiilor / Sucursalelor din cadrul S. C.E.O. S.A. prin care să se identifice activele disponibilizabile, spre a fi propuse la vânzare.

Valorificarea prin vânzare a acestor active se va efectua numai după:

- obținerea aprobării A.G.E.A.;
- obținerea acordului prealabil al băncilor finanțatoare cu privire la vânzarea acestor active;
- elaborarea Rapoartelor de evaluare de către evaluatori autorizați ANEVAR, pentru stabilirea prețului de pornire la licitație;
- derularea procedurii de licitație publică prin strigare.

Activele disponibilizabile identificate în cadrul S. C.E.O. S.A. sunt următoarele:

S.E. Rovinari

- „Hostel Miami”, număr de inventar 1100116, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Rovinari,

S.E. Turceni

- „Cămin de nefamiliști”, număr de inventar 1001, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Cămin nefamiliști 300 locuri”, număr de inventar 1007, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Clădirea cantinei”, număr de inventar 1120, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Bordei alimente”, număr de inventar 1168, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Cantina”, număr de inventar 1006, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- Bloc P13 (Casa de oaspeți Turceni), număr de inventar 1300, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Cantina 1100 porții”, număr de inventar 1167, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Bloc 27 apartamente”, număr de inventar 1052, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,
- „Apartamente preuzinal Turceni”, număr de inventar 1048, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni,

C.R.P.F.M. Săcelu

- „Cantină Restaurant”, număr de inventar 7263, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu,
- „Hotel Minerul”, număr de inventar 7250, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu,

- „Bază tratament”, număr de inventar 7254, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu,
- „Centrală și spălătorie”, numere de inventar 7253 și 7248, proprietate Societatea Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu,
- Cota parte 37% din imobil, „Hotel Mina” – stațiunea Rânca, număr de inventar 8016, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu,

Aceste imobile generează costuri importante pentru societate, astfel:

- ✓ La nivelul C.R.P.F.M. Săcelu, costurile cu amortizarea, dar și cu cele cu întreținerea s-au ridicat la nivelul anului 2018 la suma de 1.821.911,62 lei, veniturile realizate din activitatea de agrement, în anul 2018 fiind în sumă de 496.955,85 lei.
- ✓ La nivelul S.E. Turceni, imobilele disponibilizabile au generat un cost la nivelul anului 2018 la suma de 297.566,00 lei (numai din impozite și taxe), fără a genera venituri.
- ✓ Neefectuarea cheltuielilor de conservare și întreținere a condus la transmiterea de somații de către Primăria orașului Turceni prin care „ne pune în vedere ca până la data de 31.12.2019 să procedăm la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/îngrijire a clădirilor situate în Turceni, strada Pompilian nr. 4A și strada 13 Septembrie nr. 79”- (respectiv clădirea cantinei cu nr. inventar 1120 și cantina 1100 porții cu nr. de inventar 1167). De asemenea, ne comunică „nerespectarea termenului și măsurilor dispuse prin somație, atrage după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire cu până la 500%”. Valoarea impozitului aferent anului 2019 pentru aceste clădiri este de 74.675,00 lei. Menționăm că aceste clădiri sunt cuprinse în „Lista activelor disponibile ale S.E. Turceni, transmisă lunar, în conformitate cu prevederile Legii nr. 346/2004, art. 13 alin (4), către Camera de Comerț și Industrie Gorj;

În prezent, compartimentul Urmărirea Calității Construcțiilor al S.E. Turceni efectuează o analiză pentru necesarul lucrărilor a se efectua cu minimum de costuri pentru a evita ca începând cu anul 2020 plata unui impozit majorat cu 500%, respectiv 373.375 lei doar pentru aceste două clădiri.

Valorile la data de 31.03.2019 ale imobilelor disponibilizabile, costurile generate de acestea și alte informații relevante sunt prezentate în Anexele nr.5 (pentru C.R.P.F.M. Săcelu) și nr.6 (pentru S.E. Turceni).

Având în vedere următoarele:

- imobilul „Hostel Maiami” constituie garanție la un credit contractat de S. C.E.O. S.A.;
 - activele C.R.P.F.M. Săcelu, cu excepția „Cantinei Restaurant” se află situate pe terenuri aflate în litigiu sau terenul aferent nu este în proprietatea S. C.E.O. S.A.;
- se propun spre vânzare doar imobilele disponibilizabile din cadrul SE Turceni și imobilul „Cantina Restaurant” din cadrul C.R.P.F.M. Săcelu, cu terenul aferent acestora.

Referitor la imobilele SE Turceni ce fac obiectul prezentei note, menționăm că pentru valorificare trebuie efectuată dezmembrarea terenului și intabularea clădirilor.

Celelalte imobile vor fi propuse spre vânzare la momentul la care acestea nu vor mai fi grevate de sarcini și vor putea fi valorificate prin vânzare.

Riscuri asociate / Propuneri de ameliorare

V Menținerea în continuare a acestor active în patrimoniul societății și implicit gestionarea acestora generează costuri, fără ca aceste active să poată fi utilizate în activitatea de producție.

Anexele prezentei Note :

Nr. crt.	Tip document/ continut	Nr_ /z/l/an	Emitent
1	<i>copie adresa Direcției Servicii Suport către S.E. Turceni, privind întocmirea unei documentații privind active disponibilizabile</i>	3000DS /20.05.2019	Birou Costuri, Bugete – D.S.S.
2	<i>copie adresa prin care se comunica garanția imobiliară pentru Hostel Miami</i>	2565DF /20.05.2015	Serviciul Credite – D.F.C.
3	<i>copie adresa prin care se comunica nedeținerea terenului aferent Hotel Mina – stațiunea Râncă</i>	6118DF /31.10.2018	Serviciul Patrimoniu – D.F.C.
4	<i>copie adresa prin care se prezintă situația juridică a litigiilor existente, pentru terenurile din patrimoniul CRPFM Săcelu, actualizare pentru inventarierea anuală pe anul 2018</i>	SDC 402 /25.10.2018	Direcția Legislație și Guvernanță Corporativă
5	<i>Documentație privind active disponibilizabile – CRPFM Săcelu, adresa nr. 3024DS/21.05.2019 însoțită de următoarele anexe: Pentru fiecare activ „Situația bunului imobil ce funcționează independent, existent în patrimoniu la data de 31.03.2019, care nu mai este necesar activității desfășurate și poate fi valorificat prin vânzare”.</i>	3024 DS /21.05.2019	Birou Costuri, Bugete – D.S.S.
6	<i>Documentație privind active disponibilizabile – SE Turceni, adresa nr. 8584/21.05.2019 însoțită de următoarele anexe: Copie xerox „somatie nr. 4293/05.04.2019”; Copie xerox „somatie nr.4292/05.04.2019”; Pentru fiecare activ „Situația bunului imobil ce funcționează independent, existent în patrimoniu la data de 31.03.2019, care nu mai este necesar activității desfășurate și poate fi valorificat prin vânzare”.</i>	8584/21.05.2019	Birou Patrimoniu – SE Turceni

Concluzii:

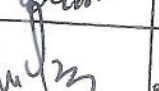
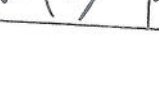
Față de cele prezentate și în conformitate cu temeiul legal, supunem spre avizare Directoratului, spre avizare Consiliului de Supraveghere și spre aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății Complexul Energetic Oltenia SA valorificarea prin vânzare a imobilelor disponibilizabile din patrimoniul S. C.E.O. S.A. – C.R.P.F.M. Săcelu și S.E. Turceni, astfel:

C.R.P.F.M. Săcelu

- „Cămină Restaurant”, număr de inventar 7263, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- C.R.P.F.M. Săcelu și terenul aferent;

S.E. Turceni

- „Cămin de nefamiliști”, număr de inventar 1001, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Cămin nefamiliști 300 locuri”, număr de inventar 1007, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Clădirea cantinei”, număr de inventar 1120, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Bordei alimente”, număr de inventar 1168, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Cantina”, număr de inventar 1006, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- Bloc P13 (Casa de oaspeți Turceni), număr de inventar 1300, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Cantina 1100 porții”, număr de inventar 1167, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Bloc 27 apartamente”, număr de inventar 1052, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent;
- „Apartamente preuzinal Turceni”, număr de inventar 1048, proprietate a Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.- S.E. Turceni și terenul aferent.

Funcția	Prenume Nume	Semnătura	Data Semnătura
Președinte Directorat	Sorinel Gheorghe BOZA		22.05.2019
Director Direcția Financiar Contabilitate	Luminița Adriana POPESCU		21.05.2019
Director Direcția Servicii Suport	Dumitru IACOB		21.05.2019
Direcția Legislație și Guvernanță Corporativă	Daniela ȘERBAN		21.05.2019
Șef Departament Administrativ Servicii – D.S.S.	Daniel HORCEA		21.05.2019
Contabil-șef S.E. Turceni – Elaborat	Gabriel BÎGU		21.05.2019
Șef Birou Costuri, Bugete D.S.S. – Elaborat	Claudius-Mihăiță STROESCU		21.05.2019