

Nr. 442 din 21.08. 2022

Anexa nr. 1
la HAGEA nr. / 17.10.2022

Anexa nr. II.1
la HCS nr. 28 / 24.08.2022

Anexa nr. 1.1
la HD nr. 81 / 21.07.2022

Notă	
privind valorificarea activului „Complex sportiv” de la Sucursala Electrocentrale Isalnita, respectiv avizarea de catre Consiliul de Supraveghere și aprobarea de catre Adunarea Generala Extraordinara a Acționarilor, a declansarii procedurii de vanzare, in conformitate cu cap. 3, pct. 3.7 din „Regulamentul privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.”	
I	Subiectul supus avizarii/aprobării: - avizarea declanșării procedurii de vânzare de catre Consiliul de Supraveghere și aprobarea de catre Adunarea Generala Extraordinara a Acționarilor, in conformitate cu cap. 3, pct. 3.7 din „Regulamentul privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.”
II	Temei legal : - Hotararea nr. 1024/2011 privind unele masuri de reorganizare a producatorilor de energie electrica de sub autoritatea Ministerului Economiei, Comertului si Mediului de Afaceri, prin infiintarea Societatii Comerciale Complexul Energetic Oltenia S.A.; - Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, art. 153 ² alin 6; - Ordonanta de urgenta nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice; - Art. 23 lit. h, coroborat cu prevederile anexei 2 din Actul constitutiv al S. CEO S.A. - Ordinul nr. 115/14.02.2014 al ministrului delegat pentru energie prin care a fost aprobata Metodologia de lucru pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație deschisă cu strigare a activelor aparținând operatorilor economici, precum și filialelor acestora, la care statul român prin Ministerul Economiei – Departamentul pentru Energie este acționar unic sau majoritar; - OUG 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale; - Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării; - Norma metodologică 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 din 13.06.2002; - Legea nr. 346/2004 privind stimularea infiintarii si dezvoltarii intreprinderilor mici si mijlocii, cu modificarile si completarile ulterioare; - „Regulamentul privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.”, document intern aprobat prin HD nr. 112/07.11.2019 (cale acces server <u>\\SSHARE\documente\CEOltentia\UniversalTeritoriu\REGULAMENT vanzari active non-core</u>)
III	Necesitate/Oportunitate : Se doreste vanzarea prin licitatie publica cu strigare a activului Complex sportiv, aflat in patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.. Complexul sportiv este situat in str. Mihai Viteazu, nr. 101, loc. Isalnita, judetul Dolj, format din

	imobil compus din imobil sp. construita 125 mp, sp. utila 97,60 mp (vestiare) si teren in suprafata de 15.796,32 mp. Vânzarea se face în întregime, nu în mod individual sau fracționat. Imobilul are destinatia de complex sportiv, este înscris cu drept de proprietate în favoarea Sucursala Electrocentrale Isalnita - SOCIETATEA COMPLEXUL ENERGETIC OLTENIA S.A., în Cartea Funciara nr. 30517 – Isalnita, cu numarul cadastral 202, liber de sarcini.
IV	Prezentarea generala a subiectului : Pentru vanzarea acestui activ, la nivelul Serviciului Vanzari si Avizari Preturi, s-a mai derulat o procedura anterioara de vanzare, în data de 06.11.2020, însa nu s-a solicitat dosarul de prezentare al licitatiei, asadar nu au fost depuse oferte, licitatiea fiind anulata. Conform „Metodologiei de lucru pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație deschisă cu strigare a activelor aparținând operatorilor economici, precum și filialelor acestora, la care statul român prin Ministerul Economiei – Departamentul pentru Energie este acționar unic sau majoritar”, în cazul neadjudecării/nefinalizării licitației cu strigare după regula licitației competitive, licitatiea va fi închisa. Ulterior, se va putea demara înca o data procesul de vanzare a activului, cu reluarea tuturor etapelor prevazute în prezentele instructiuni pentru obtinerea unui nou mandat acordat reprezentantilor ME - DE în AGA, sau în Consiliul de Administratie, după caz, pentru aprobarea vanzării activului prin licitație cu strigare, care se va desfășura după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un pret în urcare sau în scadere, în functie de raportul dintre cerere si oferta”. Avand în vedere adresa nr. 128/14.06.2022 a Asociatiei Fotbal Club Milan Academy din Craiova-Dolj, prin care si-a manifestat interesul pentru achizitionarea „Complexului Sportiv”, Sucursala Electrocentrale Isalnita, prin adresa nr. 624/SEI/16.06.2022, a solicitat inceperea demersurilor pentru vanzare acestui activ. Urmare intentiei de cumparare a activului, tinand cont de etapele ce trebuie parcurse conform „Regulamentului privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.”, Serviciu Vanzari si Avizari Preturi, prin adresa nr. 1287/DC2/22.06.2022, a solicitat catre SE Isalnita sa transmita macheta, conform celor prevăzute în Anexa nr. 2 la Regulament, însoțită de copii ale documentelor de proprietate/cadastrale, documentele fiind necesare pentru verificarea de catre Directia Legislatie si Guvernanta Corporativa dacă sunt suficiente și conforme pentru perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare. Totodata, s-a informat despre faptul ca SE Isalnita va face demersurile necesare în vederea achiziției serviciului de evaluare a activului non-core, prin care se va solicita întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR în vederea stabilirii prețului de ofertă. Dupa primirea de la SE Isalnita a documentelor solicitate, în data de 27.06.2022, în conformitate cu cap. 3, pct. 3.4 din Regulamentul de vanzare a activelor, SVAP a solicitat catre Directia Legislatie si Guvernanta Corporativa a CEO sa verifice dacă documentele de proprietate/cadastrale aferente activului non-core ce va face obiectul vânzării sunt suficiente și conforme pentru perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare. Cu adresa nr. 4348/DLGC/01.07.2022, DLGC transmite punctul sau de vedere, respectiv faptul ca documentele prezentate sunt suficiente pentru perfectarea contractului de vanzare cumparare. Avand în vedere cap. 3, pct. 3.5 din „Regulamentul privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A.”, s-a supus aprobarii Directoratului CEO Nota „privind inițierea procedurii de vânzare a activului.”. Astfel, prin HD nr. 79/14.07.2022, pct 1.1, s-a aprobat inițierea procedurii de vânzare a activului. Mentionam ca pentru doua dintre urmatoarele etape ce trebuie parcurse în vederea obtinerii aprobarilor interne, respectiv pentru avizul de oportunitate si pentru avizul de mediu (cap 3, pct 3.6 s pct. 3.8 din Regulament), se va tine cont de documentele obtinute la licitatiea anterioara, considerand ca nu mai este necesara pargurgerea acestor etape, motivat de faptul ca: - pentru avizul de oportunitate, prin adresa nr. 121734/17.10.2019, emisa de catre Cabinetu Secretar de Stat din cadrul Ministerului Energiei, s-a transmis faptul ca transferul acestui activ nu aduce atingere functionarii sigure si stabile a Sistemului Electroenergetic National, drep urmare s-a mentionat ca nu se pronunta asupra oportunitatii instrainarii acestui activ, asupr procedurii de instrainare sau asupra valorii estimate a activului;

	- pentru avizul de mediu, prin adresa nr. 17651/13.11.2019, emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Dolj, s-a comunicat faptul ca nu este necesara stabilirea obligatiilor de mediu, deoarece nu se supune reglementarilor din punct de vedere al protectiei mediului. Asadar, tinand cont de etapele parcurse pana la aceasta data, avand in vedere cap. 3, pct. 3.7 din „Regulamentul privind valorificarea prin vânzare a activelor non-core existente în patrimoniul Societatii Complexul Energetic Oltenia S.A. ”, urmatoarea etapa in procedura de valorificare este elaborarea prezentei Note de fundamentare pentru declanșării procedurii de vânzare, notă ce se supune avizării Directoratului, avizării Consiliului de Supraveghere și aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor CEO.
V	Riscuri asociate /Propuneri de ameliorare Avand in vedere destinatia imobilului, compus din imobil cu suprafata construita (vestiare) si terenul sportiv aferent (de fotbal), cheltuielile la nivelul anului 2021 pe care le-a generat activul au avut valoarea de 6.459,56 lei si au inclus cheltuieli cu amortizarea si cheltuieli cu impozitul la cladire si teren. In ultima perioada, cladirea din cadrul Complexului sportiv, pentru a fi mentinuta in parametri si pentru a servi in continuare scopului pentru care a fost construita, tinand cont de vechimea ei, ar necesita reparatii consistente. La acest moment complexul este inchiriat si face obiectul unui contract de inchiriere, nr. 863/CEO/03.05.2022, veniturile au valoarea de 4270 lei/luna. (contractul de inchiriere poate fi reziliat din initiativa Locatorului, prin notificare cu cel putin 20 de zile inainte de data la care se solicita rezilierea). Asadar, pentru ca SE Isalnita nu utilizeaza acest imobil, acesta fiind realizat pentru desfasurarea unor activitati sociale de catre salariatii SE Isalnita, interesul la aceasta data pentru astfel de activitati fiind din ce in ce mai scazut, chiar si facand obiectul unui contract de inchiriere, pe viitor in cazul neutilizarii ar duce la o degradare a acestuia, fapt ce ar necesita alte reparatii si implicit cheltuieli din partea CEO, iar in lipsa acestora ar duce si la scaderea pretului de vanzare cu care s-ar putea valorifica. Avand in vedere considerentele de mai sus, se propune valorificarea prin vanzare, prin procedura de licitatie publica cu strigare.
	Anexele prezentei Note :

VI	Nr. Crt.	Tip document/ continut	Nr __/z/l/an	Emitent
	1	adresa – solicitare demarare procedura de vanzare	624/SEI/16.06.2022	SE Isalnita
	2	adresa intentie cumparare	128/14.06.2022	Asociatia Fotbal Club Milan Academy
	3	contract de locatiune (inchiriere)	863/CEO/ 03.05.2022	CEO SEI – AFC Milan Academy
	4	adresa privind avizul de oportunitate	121734/17.10.2019	Cabinet Secretar de Stat din cadrul Ministerului Energiei
	5	adresa privind avizul de mediu	17651/13.11.2019	APM Dolj
	6	macheta Anexa 2 la Regulament vanzare active non-core – situatia activului	-	SE Isalnita
	7	adresa conformitate documente perfectare contract	4348/DLGC/ 01.07.2022	DLGC CEO
	8	HD – aprobare initiere procedura de vanzare	79/14.07.2022, pct 1.1	Directorat CEO
VII	Concluzii:			
	Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 13 si 19 din Actul constitutiv al Societății, precum si a legislatiei in domeniul vanzarii activelor societatilor comerciale la care Ministerul Energiei este actionar unic sau majoritar, supunem spre avizarea Consiliului de Supraveghere și spre aprobare Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor declansarea procedurii de vânzare prin licitatie publica cu strigare a activului „Complex sportiv”, proprietate a Complexului Energetic Oltenia – Sucursala Electrocentrale Isalnita.			

Directoratul Societății Complexul Energetic Oltenia S.A.

Președinte,
Daniel
BURLAN

Membru,
Lacramioara
DIACONU-PINTEA
C. Q.

Membru,
Antonie-Marius
NEGRU

Membru,
Gigel
JIANU
C. Q.

Membru,
Cosmin-Ionut
MITRICA

Director Direcție Legislație și Guvernanță Corporativă
Cristina MĂCEȘANU