

NEPTUN OLIMP SA
NR. 282 / 20.02.2019

NOTA DE FUNDAMENTARE

Privind vanzarea activului Teren intravilan liber limitrof vest Vila nr. 6, lot 2, Statiunea Neptun, judetul Constanta, in suprafata de 427,24 mp

I. DATE DE IDENTIFICARE S.C. NEPTUN – OLIMP S.A.

Societatea Neptun – Olimp S.A cu sediul in Neptun, Str. Plopilor nr.1, Jud. Constanta, s-a infiintat in baza Legii nr.15/1990 si H.G.R 1226/1990 si este inregistrata la RC sub nr. J13/517/1991, CUI R2423562, legal reprezentata prin director general – Caracostea Catalin Mihail.

Capitalul social al Societatii Neptun – Olimp S.A este de 7.331.528,60 RON integral varsat, reprezentand un numar de 73.315.286 actiuni nominative, valoarea nominala a unei actiuni fiind de 0,10 RON.

Structura actionariatului Societatii Neptun – Olimp S.A este urmatoarea:

1. *Ministerul Turismului, detinator al unui numar de 38.282.001 actiuni, reprezentand 52,215580% din capitalul social;*

2. *S.I.F. Transilvania S.A, detinator al unui numar de 30.194.757 actiuni, reprezentand 41,1800000% din capitalul social;*

3. *Alti actionari (persoane fizice si juridice), detinatori a unui numar de 4.838.528 actiuni reprezentand 6,60000% din capitalul social.*

Obiectul principal de activitate al societatii consta in prestari servicii de cazare si alimentatie publica la turismul intern si international – *COD CAEN 5510 "Hoteluri si alte facilitati de cazare similare"*.

II. CADRU LEGAL AL VANZARII ACTIVULUI

Temeiul legal al vanzarii prin licitatie a activului Teren intravilan liber limitrof vest Vila nr. 6, lot 2, Statiunea Neptun, jud. Constanta, in suprafata de 427,24 il reprezinta prevederile urmatoarelor acte normative:

- OUG 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;

- HG 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.

III. SCURT ISTORIC

Societatea Neptun Olimp SA a obtinut Certificatul de atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Seria M08nr. 0727 emis la data de 3.08.1999 de catre Agentia Nationala Pentru Turism pentru suprafata totala de 779.073,44 mp, suprafata de teren ce a fost intabulata pe numele SC Neptun Olimp SA in integralitatea sa la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Birou Carte Funciara Mangalia.

Adunarea Generala Extraordinara a Actioarilor in sedinta din data de 17.04.20002 a aprobat divizarea Neptun Olimp SA in 25 de societati Comerciale pe actiuni si totodata vanzarea la licitatie publica cu strigare a unor active independente printre care si Vila nr. 6 cu suprafata de teren aferenta situata in Statiunea Neptun, jud. Constanta.

Ca urmare a privatizarii activelor SC Neptun Olimp SA, s-a procedat si la dezmembrarea suprafetelor de teren aferente acestora.

Dupa vanzarea activului Vila nr. 6 Neptun, s-a constatat faptul ca linga acest activ a ramas o suprafata de teren libera de 427,24 mp care nu a reprezentat obiectul vanzarii si care nu poate fi utilizata decat de proprietarul Vilei nr. 6.

Proprietarul Vilei nr. 6 a imprejmuit cu gard din plasa metalica acesta suprafata de teren fiind considerata curtea Vilei nr. 6.

La aceasta data proprietarul Vilei nr. 6 plateste catre Neptun Olimp SA contravaloarea folosintei acestei suprafete de teren, respectiv contravaloarea a 100 euro lunar.

IV. PREZENTAREA ACTIVULUI

Activul Teren intravilan liber limitrof vest Vila nr. 6, lot 2, in suprafata de 427,24 mp, este situat in Statiunea Neptun, jud. Constanta.

Zona este dominata de constructii cu destinatia spatii de cazare, respectiv Vile, Restaurante, Spatii Comerciale si Spatii Verzi.

Suprafata de teren este proprietatea Societatii Neptun – Olimp SA asa cum rezulta din certificatul de atestare a dreptului de proprietate, asupra terenurilor seria M08 nr. 0727/ 3/08.1999, cu nr. cadastral 189/2 ;

Terenul este situat in curtea Vilei nr. 6 din Neptun fiind utilizat de proprietarul Vilei nr. 6 cu destinatia de curte.

Pentru aceasta suprafata de teren, proprietarul Vilei nr. 6 plateste contravaloarea folosintei in suma de 100 euro lunar.

Acesta suprafata de teren are urmatoarele vecinatati :

- *la Nord – proprietate privata;*
- *la Est – proprietate privata ;*
- *la Vest – RAPPS SRP Neptun ;*

➤ *la Sud – domeniu public ;*

La aceasta data, activul Teren intravilan liber limitrof vest Vila nr. 6, lot.2, in suprafata de 427,24 mp este liber de constructii si de asemenea si nu reprezinta obiectul nici unui litigiu.

V. MOTIVATIA VANZARII ACTIVULUI

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea suprafetei de teren de 427,24 mp il constituie faptul ca aceasta suprafata de teren nu poate fi utilizata decat de proprietarul Vilei nr. 6, intrucat pe acesta suprafata de teren nu se poate construi de catre o alta persoana fiind situata in curtea Vilei nr. 6.

Faptul ca aceasta suprafata de teren a ramas in patrimoniul Societatii Neptun Olimp SA este o eroare rezultata din procesul de privatizare, masuratorile au fost gresit efectuate la data la care Vila nr. 6 a fost scoasa la licitatie.

Precizam faptul ca mentinerea acestei suprafete de teren in patrimoniul Societatii Neptun Olimp SA genereaza in mod constant pierderi care se reflecta in mod negativ asupra rezultatelor si performantelor economice ale societatii. Asa cum am aratat anual Neptun Olimp SA in calitate de proprietar plateste Primariei Mangalia impozit pe teren.

Prin vanzarea acestei suprafete de teren nu se produce o modificare a valorii capitalului social, deoarece valoarea suprafetei de teren ce are reflectare in capitalul social este inlocuita cu pretul in numerar obtinut prin vanzarea acesteia.

Acesta suprafata de teren nu poate avea alta destinatie decat de cai de acces si curte/spatii verzi.

Proprietarul activului Vila nr. 6 si-a manifestat de nenumarate ori intentia de a cumpara acesta suprafata de teren.

Vanzarea acestei suprafete de teren se face prin una din metodele prevazute de art. 13 din OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale aprobata prin Legea nr. 44/1998 cu modificarile si completarile ulterioare. Metoda de vanzare propusa fiind negociere directa, avandu-se in vedere faptul ca aceasta suprafata de teren nu poate fi utilizata decat de proprietarul activului Vila nr. 6, activ ce a fost vandut de Neptun Olimp SA la licitatie cu strigare organizata in luna mai 2002.

Valoarea de pornire a pretului pentru negociere s-a stabilit prin raportul de evaluare intocmit de evaluatorul Estimatori Group SRL, ca fiind suma de 69.900 lei respectiv 15.000 euro (35 euro/mp).

In contractul de prestari servicii evaluare, s-a specificat in mod expres faptul ca evaluatorul va raspunde in exclusivitate in ceea ce priveste stabilirea pretului de pornire a negocierii.

In baza prevederilor OUG nr. 88/1997 asa cum a fost modificata si completata, a dispozitiilor Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii si HG nr. 577/2002 prin care s-au

aprobat Normele de aplicare a Legii nr. 137/2002, solicitam Consiliului de Administratie aprobarea raportului de evaluare pentru suprafata de teren de 427,24 mp limitrof Vilei nr. 6 din Statiunea Neptun, jud. Constanta, precum si aprobarea notei de fundamentare privind vanzarea prin negociere directa a acestei suprafete de teren, urmand ca vanzarea sa fie supusa aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societatii Neptun Olimp SA.

**DIRECTOR GENERAL
Caracostea Catalin Mihail**

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "NEPTUN 2" in the center and "NEPTUN - OLIMPSA" around the perimeter, with small stars on either side of the central text.