

1374/16.07.2018

## NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind vanzarea suprafetei de teren de 5.134,10 mp aferenta Complexului Astoria din Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, nr. 9, Jud. Constanta**

### **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 RO2423562, 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 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 DE VANZARE**

Temeiul legal al vanzarii suprafetei de teren de 5.134.10 mp aferenta Complexului Astoria din Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, nr. 9, jud. Constanta, 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. PREZENTAREA GENERALA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 5.134,10 MP

Suprafata de teren de 5.134,10 mp aferenta Complexului Astoria, este situata in Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, nr. 9, jud. Constanta, dispunand de un amplasament avantajos intr-o zona central-nordica din apropierea falezii localitatii Eforie Nord.

Zona este dominata de constructii cu destinatia spatii de cazare, respectiv hoteluri, vile, restaurante si spatii verzi.

Terenul este plan si are o forma regulata, usor trapezoidala, are o deschidere de cca. 141 ml la bd. T.Vladimirescu, o adncime de 44 ml.

Terenul are acces la dotarile edilitar – urbane ale zonei ( retea publica de alimentare cu energie electrica, apa canalizare, gaze ).

Terenul este imprejmuit cu gard viu si gard din beton cu elemente decorative din piatra.

Pe teren sunt amenajate alei de acces si borduri de delimitare din beton. De asemenea in partea de sud este amenajat un teren de volei.

Terenul este ocupat partial de 2 constructii hoteliere: Hotel Nord si Hotel + Restaurant Astoria . Terenul ramas liber este amenajat ca parc, cu spatiu verde si arbori.

Suprafata de teren este proprietatea societatii Neptun – Olimp SA asa cum rezulta din Incheierea nr. 93067/20.12.2007 emisa de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

Suprafata de teren a fost dobandita de Neptun Olimp SA in baza HG 1033 /2001 privind transmiterea imobilului Complex Astoria din Eforie Nord ( fara Vila Agigea ) impreuna cu terenul aferent si a altor imobile din domeniul privat al statului si administrarea Regiei Autonome Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat – Sucursala de Reprezentare Neptun in patrimoniul SC Neptun Olimp SA in schimbul Complexului Doina din Neptun, jud. Constanta.

In baza acestei Hotarari de Guvern s-a incheiat protocolul de predare primire a Complexului Astoria cu suprafata de teren aferenta intre RAAPPS – SRP Neptun in calitate de predator si Neptun Olimp SA in calitate de primitor.

In luna iulie 2002 s-a intocmit documentatia cadastrala respectiv fisa corpului de proprietate si planul de delimitare a corpului de proprietate de ing. Folfa Ioan persoana autorizata ONCGC certificat seria B nr. 1662.

Terenul este ocupat partial de constructii comerciale respectiv Hotelul Astoria, Hotelul Nord si Restaurantul Astoria.

Constructiile respectiv cele doua hoteluri si restaurantul au fost vandute de catre societatea Neptun Olimp SA la licitatie publica cu strigare in luna mai 2002,





construcțiile fiind adjudecate de către societatea Ana Hotels SA cu sediul social în București.

Suprafața de teren aferentă Complexului Astoria este înscrisă în Cartea funciara cu nr. 11905 Eforie, nr. cadastral fiind 711/S.

#### **IV. SITUAȚIA JURIDICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 5.134,10 MP**

Suprafața de teren de 5.134,10 mp este așa cum am arătat aferentă Complexului Astoria din Eforie Nord, jud. Constanța. Complexul Astoria a fost vândut la licitație publică cu strigare în luna mai 2002 către societatea Ana Hotels SA și reprezintă obiectul contractului de vânzare cumpărare nr. 4147/20.05.2002.

Prin contractul de vânzare cumpărare s-a prevăzut obligația societății Neptun Olimp SA de a vinde prin negociere directă suprafața de teren aferentă activului Complex Astoria către societatea Ana Hotels SA.

Suprafața de teren aferentă Complexului Astoria a fost intabulată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța în luna ianuarie 2008 pe numele societății Neptun Olimp SA.

De la data intabularii la OCPI Constanța și până în prezent societatea Ana Hotels SA a solicitat în nenumărate rânduri cumpărarea prin negociere directă a acestei suprafețe de teren conform clauzei prevăzute în contractul de vânzare cumpărare nr. 4147/20.05.2002.

În baza acestor solicitări s-au întocmit rapoarte de evaluare ce au fost prezentate spre aprobare Consiliului de Administrație al societății Neptun Olimp SA.


În baza deciziei Consiliului de Administrație s-a întocmit documentația și s-a înaintat spre aprobare Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat vânzarea, însă în mod cu totul nejustificat societatea Ana Hotels SA a refuzat cumpărarea motivat de faptul că valoarea de vânzare aprobată este foarte mare.

În această situație societatea Neptun Olimp SA a notificat societatea Ana Hotels SA în sensul de a achita contravaloarea folosinței. Societatea Ana Hotels SA a refuzat plata folosinței și în aceste condiții societatea Neptun Olimp SA a formulat acțiune în instanță, respectiv la Judecătoria Constanța și a solicitat obligarea societății Ana Hotels SA la plata contravalorii folosinței pe ultimii trei ani și în continuare până la data finalizării procesului de vânzare.

Contravaloarea lipsei folosinței a suprafeței de teren aferentă Complexului Astoria pentru perioada septembrie 2008 – septembrie 2011 precum și contravaloarea prestației periodice se va stabili în baza unei expertize contabile ce a fost dispusă a se efectua în prezenta cauză de către Judecătoria Constanța.





Precizam faptul ca anual societatea Neptun Olimp SA plateste pentru aceasta suprafata de teren impozit la Primaria Eforie, jud. Constanta.

In anul 2017 societatea Ana Hotels SA a vandut Complexul Astoria catre societatea Hermes SRL , cu sediul in Medgidia, str. Republicii, bloc D9, parter jud. Constanta.

In contractual de vanzare cumparare incheiat intre Ana Hotels SA in calitate de vanzator si Hermes SRL in calitate de comparator se mentine clauza prevazuta in contractul de vanzare cumparare incheiat intre Neptun Olimp SA si Ana Hotels SA de vanzare prin negociere directa a suprafetei de teren aferenta Complexului Astoria catre proprietarul Complexului Astoria.

#### **IV. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI**

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea suprafetei de teren aferenta Complexului Astoria il constituie faptul ca aceasta suprafata de teren nu poate fi utilizata decat de proprietarul constructiilor ridicate pe aceasta respectiv, proprietarul Hotelului Astoria, Hotelului Nord si al Restaurantului Astoria.

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 Eforie impozit pe teren.

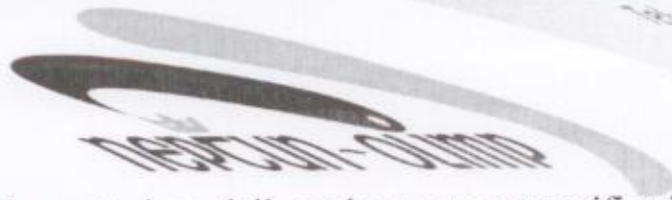
Prin vanzarea acestei suprafete de teren nu se produce o modificare a valorii capitalului social, deoarece valoarea suprafetei de teren ce are reflectare in capitalul social este inlocuita cu pretul in numerar obtinut prin vanzarea acesteia.

Societatea Hermes SRL prin cererea nr. 6 din 4.01.2018 si-a manifestat intentia de a cumpara suprafata de teren aferenta Complexului Astoria.

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 Complex Astoria, 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 se va stabili printr-un raport de evaluare ce va fi intocmit de un evaluator atestat ANEVAR, selectat cu respectarea dispozitiilor legale in materie.

Raportul de evaluare va fi prezentat in vederea avizarii acestuia de catre Consiliul de Administratie al Neptun Olimp SA si supus aprobarii AGEA.



In contractul de prestari servicii evaluare, se va specifica 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 demararea procedurii de vanzare, respectiv selectia unui evaluator atestat ANEVAR ce va intocmi un raport de evaluare a acestei suprafete de teren.

Dupa intocmirea raportului de evaluare, acesta urmeaza a fi prezentat spre avizare Consiliului de Administratie si supus aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor societatii Neptun Olimp SA.

**DIRECTOR GENERAL**  
**Caracostea Catalin Mihail**

