

NEPTUN OLIMP SA
NR. 1373 / 16.07.2018

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind vanzarea activului Teren intravilan liber acces hotel Sulina, lot 4/2/2, situat in Statiunea Neptun, judetul Constanta, in suprafata de 327,92mp

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 activului Teren intravilan liber acces hotel Sulina, lot 4/2/2, Statiunea Neptun, jud. Constanta, in suprafata de 327,92 mp 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 Neptun Olimp SA in integralitatea sa la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Birou Carte Funciara Mangalia.

Suprafata de teren de 327,92 mp Teren intravilan liber acces hotel Sulina, face parte integranta din suprafata totala de teren intabulata pe numele SC Neptun Olimp SA.

Dupa intabularea terenului pe numele Societatii Neptun Olimp SA s-a emis HG nr. 436/03.05.2001 care reglementeaza strategia de privatizare a societatilor comerciale din turism, inclusiv a SC Neptun – Olimp SA, astfel Cap. 3,pct. II , lit. c) din acest act normativ prevede etapele privatizarii SC Neptun Olimp SA.

In conformitate cu aceste dispozitii legale Adunarea Generala Extraordinara a Actioarilor in sedinta din data de 17.04.20002 a aprobat divizarea Societatii Neptun Olimp SA in 25 de societati Comerciale pe actiuni si totodata vanzarea la licitatie publica cu strigare a unor active independente.

Din divizarea SC Neptun Olimp SA au rezultat asa cum am aratat un numar de 25 de societati comerciale printre care si Societatea Sulina Estival 2002 SA.

Prin Protocolul de Predare Primire nr. 5804/18.06.20002 incheiat in baza Hotararii AGA nr. 2937/17.04.2002 precum si a proiectului de divizare nr. 2943/18.04.2002, Societatea Neptun Olimp SA a transmis cu titlu gratuit din capitalul sau social in valoare de 208.948.775 mii lei vechi (Rol) catre SC Sulina Estival 2002 SA un capital social in valoare de 4.775.184 mii lei vechi (Rol) varsat integral in natura si cuprinde urmatoarele active: Hotel Sulina, Hotel Delta, Hotel Dobrogea, Bar Hotel Sulina, Piscina Sulina, precum si a unei suprafete totale de teren aferente de 15.836 mp, din care suprafata construita de 3.946,50 mp.

Precizam faptul ca suprafata de teren de 327,92 mp este alipita de Piscina Sulina si in mod cu totul eronat Societatea Prolif SA Constanta la data la care a intocmit schitele cadastrale pentru Societatea Sulina Estival 2002 SA a omis a include aceasta suprafata de teren in suprafata transmisa de Neptun Olimp SA catre Sulina Estival 2002 SA.

Societatea Sulina Estival 2002 SA a solicitat in nenumarate randuri cumpararea acestei suprafete de teren, suprafata de teren care ii este de stricta necesitate in desfasurarea activitatii la Piscina Sulina.

IV. PREZENTAREA ACTIVULUI

Activul Teren intravilan liber acces hotel Sulina, lot 4/2/2, in suprafata de 327,92 mp, este situat in Statiunea Neptun, jud. Constanta.

Zona in care este amplasata aceasta suprafata de teren este dominata de constructii cu destinatia spatii de cazare, respectiv Hoteluri, Restaurante, Spatii Comerciale si Spatii Verzi.

Suprafata de teren este proprietatea 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 85/4/2/2;

Acest activ are urmatoarele vecinatati :

- *la Nord –domeniu privat;*
- *la Est –domeniu public;*
- *la Vest –domeniu privat;*
- *la Sud –domeniu public;*

La aceasta data, activul Teren intravilan liber acces hotel Sulina, lot.4/2/2, in suprafata de 327,92 mp este alipit de Piscina Sulina si nu reprezinta obiectul niciunui litigiu.

V. OPORTUNITATEA VANZARII SUPRAFETEI DE TEREN DE 327,92

Principalul motiv pentru care se propune vanzarea suprafetei de teren de 327,92 mp il constituie faptul ca aceasta suprafata de teren nu poate fi utilizata decat de Societatea Sulina Estival 2002 SA, intrucat asa cum am aratat suprafata de teren de 327,92 mp se afla positionata ca fiind alipita de Piscina Sulina.

Faptul ca aceasta suprafata de teren a ramas in patrimoniul Societatii Neptun Olimp SA este o greseala rezultata din procesul de privatizare, masuratorile au fost gresit efectuate la data divizarii SC Neptun Olimp SA.

Precizam faptul ca mentinerea acestei suprafete de teren in patrimoniul SC Neptun Olimp SA genereaza in mod constant pierderi ce se reflecta in mod negativ asupra rezultatelor si performantelor economice ale societatii. Asa cum am aratat anual SC 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 fi utilizata de altcineva decat de catre proprietarul Piscinei Sulina respectiv Sulina Estival 2002 SA.

Proprietarul Piscinei Sulina 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 Piscinei Sulina, respectiv Sulina Estival 2002 SA, societate rezultata din divizarea Neptun Olimp SA ce a fost efectuata asa cum am aratat in luna iunie 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**

