



BIROU MANAGEMENT PENTRU RESTRUCTURARE SI PRIVATIZARE
Nr. 42912 / 25.02.2013

AVIZAT
DIRECTOR GENERAL
Constantin – Silviu DINISCHIOTU

REFERAT privind

aprobarea valorificării prin vânzare individuală a celor 89 “Unități locative” dezmembrate cadastral din “Activ B - Camin de nefamilisti nr. 2 cu Stație reglare gaze” împreună cu terenul aferent, activ disponibil, aflat în proprietatea S.C. ROMAERO S.A., către locatarii – chiriași, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 și Decretului-Lege nr. 61/1990

1. Descriere activ

Denumire: “Activ B – Camin nefamilisti nr. 2 cu Stație reglare gaze”

Amplasament: Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, sector 1, București

Nr. cadastral: 2694/ 1; Nr. lot: 1

Intabulat în Cartea Funciara cu nr. 4044

Nr. inventar: 1023

Imobilul este compus în întregul sau din :

- Teren în S totală de 2.133,25 mp
- Construcția (C1) : “Camin de nefamilisti nr. 2” și
- Construcția (C2): “Stație reglare gaze”.

- **Construcția (C1): “Camin de nefamilisti nr. 2”** constă într-o construcție independentă cu 5 nivele, de tip: Parter + 3 Etaje + 1 Subsolv tehnic (Hidrofor și Centrală termică).

Construcția a fost dotată, inițial, cu grupuri sanitare, lavoar, dusuri și bucatărie de uz comun pentru fiecare nivel, neexistând instalații sanitare în camere.

S construită (C1) = 810,50 mp

S desfășurată (C1) = 4.052,50 mp

- **Construcția (C2): “Stația reglare gaze”** constă într-o nișă de gaze care adaposteste contorul de măsurare a consumului de gaze aferent caminului de nefamilisti.

S construită = S desfășurată (C2) = 3,98 mp

Valoarea de inventar, la data de 31.12.2012 este de [REDACTED] Lei, egală cu cea din raportul de evaluare.

Pondere Activului B cu număr cadastral 2694/1, valoare contabilă inclusiv terenul aferent, în totalul imobilizărilor corporale ale ROMAERO este de 0,0028 %.

2. Descriere “Unități locative”

Activul B (Lot 1) cu numărul cadastral 2694/1 a fost dezmembrat, în vederea vânzării în **89 "Unitati locative", confort III, numerotate de la U1 la U89**, reprezentând 89 Loturi, numerotate de la 1 la 89 (conform Act de dezmembrare autentificat sub nr. 3582/17.11.2010 și Act aditional autentificat sub nr. 440/22.02.2011), având numerele cadastrale numerotate de la 2694/1/1 la 2694/1/89, înregistrate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, sector 1 (OCPI) și transcrise în Cartea Funciara cu numere de la 108438 la 108521 și în continuare de la 110201 la 110205. Intabularea a fost admisă prin Încheierea nr. 151872/23.02.2011, soluționată la data de 10.03.2011.

O "**Unitate locativa**" este compusă din:

- Camera;
- Cota parte indiviză din partile comune ale imobilului;
- Cota parte indiviză din terenul aferent.

2.1. La parter sunt 21 "Unitati locative", identice, numerotate U1 – U21, caracterizate astfel:

- Camera cu Su de 19,89 mp;
- Parti comune în cota parte indiviză de 1,12% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren în cota parte indiviză de 23,92 mp pe "Unitate locativa".

La **parter** mai există o "Unitate locativa" numerotată **U85**, cu următoarele caracteristici:

- Camera cu Su de 10,05 mp;
- Parti comune în cota parte indiviză de 0,57% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren în cota parte indiviză de 12,07 mp pe "Unitate locativa".

2.2. La etaj 1 sunt 22 "Unitati locative", identice, numerotate U22 – U43, caracterizate astfel:

- Camera cu Su de 19,89 mp;
- Parti comune în cota parte indiviză de 1,12% pe "Unitate locativa" (holuri, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera spalator, camera, bucatarie, 2 logii);
- Teren în cota parte indiviză de 23,92 mp pe "Unitate locativa".

La **etaj 1** mai există o "Unitatea locativa" numerotată **U86**, cu următoarele caracteristici:

- Camera cu Su de 10,05 mp;
- Parti comune în cota parte indiviză de 0,57% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren în cota parte indiviză de 12,07 mp pe "Unitate locativa".

2.3. La etaj 2 sunt 22 "Unitati locative", identice, numerotate U44 – U65, caracterizate astfel:

- Camera cu Su de 19,89 mp;

- Parti comune in cota parte indiviza de 1,12% pe "Unitate locativa" (holuri, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera spalator, camara, bucatarie, 2 logii);
- Teren in cota parte indiviza de 23,92 mp pe "Unitate locativa".

La **etaj 2** mai exista o "Unitatea locativa" numerotata **U87**, cu urmatoarele caracteristici:

- Camera cu Su de 10,05 mp;
- Parti comune in cota parte indiviza de 0,57% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camara, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren in cota parte indiviza de 12,07 mp pe "Unitate locativa".

2.4. La etaj 3 sunt 19 "Unitati locative", identice, numerotate U66 – U84, caracterizate astfel:

- Camera cu Su de 19,89 mp;
- Parti comune in cota parte indiviza de 1,12% pe "Unitate locativa" (holuri, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camera spalator, camara, bucatarie, 2 logii);
- Teren in cota parte indiviza de 23,92 mp pe "Unitate locativa".

La **etaj 3** mai exista urmatoarele "Unitati locative", numerotate **U88** si **U89**, cu urmatoarele caracteristici:

Pentru **U88**:

- Camera cu Su de 10,05 mp;
- Parti comune in cota parte indiviza de 0,57% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camara, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren in cota parte indiviza de 12,07 mp pe "Unitate locativa".

Pentru **U89**:

- Camera cu Su de 62,83 mp;
- Parti comune in cota parte indiviza de 3,54% pe "Unitate locativa" (holuri, camera paza, casa scarii, camera dusuri, grup sanitar, camara, hol acces subsol, bucatarie);
- Teren in cota parte indiviza de 75,44 mp pe "Unitate locativa".

2.5. La subsol sunt numai parti comune constand din: scara de acces, subsol tehnic, centrala termica, hidrofor, cuprinse in cota parte indiviza de parti comune aferenta fiecarei "Unitati locative".

2.6. Dotari

Fiecare din cele 89 "Unitati locative" dispune de utilitati dupa cum urmeaza:

- Instalatie electrică: iluminat;
- Instalatie sanitara proprie: nu;
- Instalatie de incalzire: centrala termica proprie imobilului si calorifere din fonta.

3. Situatia terenului

Terenul aferent Activului B este proprietate ROMAERO in conformitate cu Certificatul de atestare asupra dreptului de proprietate asupra terenului, Seria MO3 nr. 3045, emis la

data de 15.08.1996 de Ministerul Industriilor in conformitate cu H.G. nr. 451/1994 si cu Procesul verbal de predare-primire nr. 8533/06.08.1998.

Suprafata totala de teren, proprietate este de 2.133,25 mp.

4. Vecinatati

- o la Nord Est – Str. Ion Ionescu de la Brad;
- o la Sud Est – Camin Nefamilisti nr. 1, proprietate ROMAERO;
- o la Nord Vest – Alte constructii, fara legatura cu ROMAERO (Teren Primarie S 1);
- o la Sud Vest – Str. Somesul Rece.

5. Cai de acces

Exista acces direct din str. Ion Ionescu de la Brad, prin curtea imobilului, pe o alee asfaltata.

6. Situatia juridica

Activul B a fost construit in anul 1974, avand un caracter social; acesta a functionat si functioneaza drept camin de nefamilisti atat pentru personalul ROMAERO cat si pentru personal extern, pe baza de contracte de inchiriere individuale cu ROMAERO.

Activul B, supus valorificarii prin vanzare:

- nu este grevat de sarcini (ipoteci, sechestre, garantii reale mobiliare, litigii, notificari, aport, contract de asociere);
- nu este afectat de interdictii cu privire la instrainare;
- nu este grevat de credite;
- nu este cuprins in „Inventarul capacitatilor productiei pentru aparare, ordine publica si siguranta nationala”;
- nu este inclus in „Planul de conservare-securizare”, in conformitate cu O.U.G. 95/2002;
- nu afecteaza activitatea de productie/ obiectul principal de activitate al societatii.

7. Obligatii de mediu

ROMAERO a solicitat aviz de mediu pentru vanzarea Activului B la ARPM Bucuresti prin adresa inregistrata cu nr. 343/05.11.2010.

ARPM Bucuresti a raspuns cu adresa nr. 1540/11.11.2010 ca “nu este necesara stabilirea obligatiilor de mediu in acest caz deoarece aceasta activitate nu se supune reglementarilor din punct de vedere al protectiei mediului”.

ROMAERO detine urmatoarele autorizari de functionare:

- Autorizatia Integrata de Mediu revizuita nr. 45/11.11.2009;
- Autorizatia de Gospodarire a Apelor nr. 38/9-B din 19.02.2009 emisa de ANAR-Directia Apelor Arges – Vedea – SGA Ilfov, Bucuresti, cu termen de valabilitate 31.10.2017;
- Autorizatia de Mediu pentru intreaga activitate desfasurata pe platforma.

8. Oportunitatea vanzarii

Valorificarea prin vanzare a Activului B, respectiv a celor 89 “Unitati locative”, disponibile, constituie o necesitate obiectiva a ROMAERO avand in vedere cheltuielile mari de administrare si intretinere suportate partial si de societate, precum si taxele si impozitele aferente imobilului.

Valorificarea prin vanzare a obiectivelor cu caracter social detinute de societatile comerciale cu capital majoritar de stat, asemenea ROMAERO, este unul din obiectivele avute in vedere si de guvern pentru redresarea economica a unitatilor economice din subordinea statului.

In conformitate cu prevederile legale in vigoare (Legea nr. 85/1992 cu modificarile si completarile ulterioare, Art.9), sumele rezultate din vanzare " vor fi utilizate cu prioritate pentru restituirile eventualelor credite contractate pentru executarea locuintelor, iar diferenta ramasa va fi utilizata ca resursa pentru finantarea investitiilor, pentru finalizarea constructiilor de locuinte in curs de executie, daca este cazul ".

9. Modalitatea de vanzare

Modalitatea de vanzare este cea prevazuta de:

- Legea nr. 85 din 22 Iulie 1992 cu modificarile si completarile ulterioare, privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat si
- Decretul- Lege nr. 61 din 07 Februarie 1990 cu modificarile si completarile ulterioare, privind vanzarea de locuinte din fondurile statului catre populatie.

Avand in vedere ca aceste doua acte normative nu prevad proceduri pentru evaluarea terenului aferent imobilului, acesta a fost evaluat de catre S.C. UrbConNET S.R.L., in conformitate cu procedurile legale in vigoare si anume pe principiul valorii de piata.

10. Valoarea de vanzare

Valoarea de vanzare pentru fiecare "Unitate locativa", confort III, pe care o propunem spre aprobarea C.A. al ROMAERO este cea rezultata din Raportul de evaluare al S.C. URBCONNET datat Aprilie 2011 si este mentionata in tabelul de mai jos:

"Unitate locativa"	Valoare de vanzare / "Unitate locativa"		
	Constructie Lei	Teren Lei	TOTAL Lei
U1 ... U21	2.154,37	47.983,52	50.137,89
U22... U43	2.263,18	47.983,52	50.246,70
U44... U65	2.197,89	47.983,52	50.181,41
U66... U84	2.089,08	47.983,52	50.072,60
U85	1.104,77	24.212,42	25.317,19
U86	1.160,57	24.212,42	25.372,99
U87	1.127,09	24.212,42	25.339,51
U88	1.071,29	24.212,42	25.283,71
U89	6.530,54	151.332,64	157.863,18
U1 ... U89	194.072,07	4.278.798,00	4.472.870,07

Note: - Valorile din tabel nu includ TVA.

11. Modalitatea de plata

Conform prevederilor din Legea nr. 85/1992 si Decretul-Lege nr. 61/1990, cu modificarile si completarile ulterioare si avand in vedere valoarea de vanzare rezonabila, se propune:

- Plata integrala la semnarea Contractului de vanzare - cumparare.
Plata pretului se poate efectua cash sau prin transfer bancar in contul S.C. ROMAERO S.A. Cod IBAN: RO45RNCB 0082044172700001 deschis la BCR Unirea.
- Plata se va face in Lei pentru persoanele fizice romane.
- Cheltuielile notariale de vanzare/cumparare vor fi suportate de cumparator.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, va rugam sa aprobati urmatoarele:

- **Metoda de vanzare** aplicabila si anume cea prevazuta de Legea nr. 85/1992 si Decretul-Lege nr. 61/1990, cu modificarile si completarile ulterioare, catre locatarii - chiriasi, la solicitarea acestora;
- **Valoarea de vanzare** pentru fiecare "Unitate locativa", prezentata in tabelul de la art. 10 din prezentul Referat, exprimata in Lei fara TVA.
- **Modalitatea de plata** propusa la art. 11 si anume: plata integrala la momentul semnarii Contractului de vanzare-cumparare (Conform prevederilor din Legea nr. 85/1992 si Decretul-Lege nr. 61/1990, cu modificarile si completarile ulterioare);
- **"Dosarul de prezentare"** si propunerea de **"Contract de vanzare - cumparare"**, atasate prezentului Referat, precum si **propunerea ca acestea sa fie distribuite in mod gratuit**, catre fiecare locatar-chirias a imobilului care si-a exprimat in scris intentia de achizitionare a camerei pe care o ocupa cu contract de inchiriere;
- **Nota de fundamentare** privind propunerea ROMAERO referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului M.E., - O.P.S.P.I. în A.G.A. pentru aprobarea valorificarii prin vanzare a "Activ B - Camin de nefamilisti nr. 2 cu Statie reglare gaze" impreuna cu terenul aferent, activ disponibil, aflat in proprietatea ROMAERO in conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicate si a Decretului - Lege nr. 61/1990 pentru stabilire pret de vanzare (atasata).

- **Inaintarea catre M.E.-O.P.S.P.I., SIF Muntenia si Fondul Proprietatea, pentru mandatarea reprezentantilor lor in A.G.A. a documentelor necesare vanzarii conform prevederilor M.E. – O.P.S.P.I. si anume: Nota de fundamentare cu anexe (Raportul de evaluare, Declaratia directorului general, Certificatul de atestare fiscala, Extras din Decizia de avizare in C.A.) si propunerea de "Contract de vanzare-cumparare".**
- **Desfasurarea vanzarii:**
 - Locul de desfasurare: Sediul ROMAERO din Bdul. Ficusului nr. 44, sector 1;
 - Termenul de prezentare la ROMAERO pentru confirmarea acordului de cumparare este data de _____ (cca. 5 zile lucratoare de la distribuirea Dosarului de prezentare);
 - Perioada de incheiere (semnare) a Contractului de vanzare-cumparare este de aproximativ un interval de 30 zile lucratoare, incepand cu data de _____ (maxim a 5-a zi lucratoare de la data sedintei A.G.A.).
- **Comisia de vanzare:** va fi compusa din 5 (cinci) persoane, din care una va indeplini si functia de secretar si va fi desemnata de directorul general.
- **Cheltuielile notariale de vanzare:** vor fi suportate de cumparator.