



NUCLEARELECTRICA

**Presedintele Consiliului de Administratie
Robert Iulian Tudorache**

Nota

**privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica prin strigare a activului
“Camin nefamilisti” proprietatea Societății Nationale “Nuclearelectrica” – S.A. situat
in strada Salciei nr.14, oras Cernavoda, jud. Constanta, compus din constructie,
terenul aferent, instalatia de racord la rețeaua de termoficare, amenajari parcaje, teren
sport, spatii verzi, cu numerele de Carte funciara 102024 si 102021 si numerele
cadastrale 125/1 si 125/2**

I. Scurt istoric

Imobilul situat în orasul Cernavoda, str. Salciei nr. 14 (fostă Avram Iancu nr.1), cartier „Columbia”, a fost construit în anii 1979 – 1980, fiind destinat cazării personalului nefamilist care a participat la realizarea Canalului Dunare - Marea Neagra si a Ecluzei Cernavoda. După terminarea lucrărilor aferente Canalului Dunare Marea Neagra, în imobilul respectiv a funcționat pana in anul 1999 Spitalul Orășenesc Cernavoda.

Prin preluarea patrimoniului de la fostele centrale CDMN si CCCH, atât clădirea respectiva cât și terenul aferent au ajuns în deplina proprietate a firmei S.C. Constructii si Lucrari Speciale - SA Constanța in baza CADP Seria M09, nr.0277/16.05.1994, emis de Ministerul Transporturilor si a contractului de vanzare – cumparare nr.624/29.12.1999.

In anul 2002, datorita necesitatii de a suplimenta spatiile de cazare pe perioada de executie a lucrarilor la CNE Unitatea 2, SNN – SA, in baza contractelor de vanzare – cumparare autentificate cu numerele: 302/26.04.2002 si 381/17.06.2002, a achizitionat de la S.C. CLS-SA Constanta acest imobil compus din:

- cladire P+4 etaje, cu suprafata construita la sol $S_c = 634,50$ mp si suprafata desfasurata $S_d = 3.172,50$ mp.
- terenul aferent cladirii, compus din Lotul 1 si Lotul 2, cu o suprafata totala de 862,94 mp.

După efectuarea unor lucrări de reparații capitale la clădire, imobilul a fost utilizat de Sucursala CNE INVEST pentru cazarea personalului care a participat la executia Unitatii 2 a CNE Cernavoda.

Societatea Nationala NUCLEARELECTRICA S.A.

Strada Polona, nr. 65, sector 1, 010494, Bucuresti, Romania; Tel +4021 203 82 00, Fax +4021 316 94 00;

Nr. ordine Registrul Comertului: J40/7403/1998, Cod unic de inregistrare: 10874881,

Capital social subscris si varsat: 3.015.138.510 lei

office@nuclearelectrica.ro, www.nuclearelectrica.ro

În paralel cu lucrările de reparații capitale la clădirea Caminului, Sucursala CNE INVEST a adus și unele îmbunătățiri prin amenajarea unor parcuri și a unui teren de sport în imediata vecinătate a imobilului. Aceste lucrări s-au realizat în baza contractului de asociere nr.80/28.10.2002, încheiat între Consiliul Local al Orasului Cernavoda și SNN – SA, prin care Consiliul Local al orasului Cernavoda a pus la dispoziție un teren liber de sarcini, iar CNE INVEST a realizat lucrările pentru „Amenajări parcaje, teren de sport, spații verzi aferente Bloc Lot 2 + Lot 1”.

În anul 2006, datorită costului mare rezultat pentru alimentarea cu energie termică a clădirii de la centrala termică proprie, Sucursala CNE INVEST a luat hotărârea să renunțe la utilizarea acestei centrale termice și să alimenteze imobilul cu energie termică din rețeaua principală de termoficare a orașului, prin realizarea unei instalații de racord a Caminului de nefamilisti la magistrala de termoficare urbană.

Începând cu anul 2007, după punerea în funcțiune a Unității 2 și fuziunea dintre Sucursalele CNE INVEST și CNE PROD, numărul de personal s-a redus, nemaifiind necesare spațiile de cazare suplimentare față de capacitatea totală de cazare a Campusurilor nr. 1, 2 și 3, iar imobilul în cauză nu a mai fost utilizat decât ocazional pentru închiriere pe termen scurt pentru cazarea personalului de execuție a autostrăzii Cernavoda – Constanta.

Astfel, începând cu anul 2008 și până în prezent, CNE Cernavoda a asigurat în continuare paza imobilului și a incintei aferente, în sezonul rece agentul termic a fost livrat la limita de conservare a clădirii, iar restul instalațiilor (apă, canalizare, electricitate, etc.) s-au menținut la parametri minimi de funcționare.

II. Prezentarea activului propus spre vânzare. Oportunitatea vânzării activului

În cadrul Notei tehnico-economice din Anexa la prezenta, întocmită în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Energiei nr. 115/14.02.2014 este prezentat activul propus pentru vânzare precum și oportunitatea vânzării, prin licitație deschisă cu strigare a activului „Camin nefamilisti”.

Considerăm că este oportună vânzarea activului luând în considerare, în principal, următoarele aspecte:

- Spațiile de cazare din Caminul de familisti nu sunt utilizate de peste 10 ani;
- Acest activ nu mai contribuie la activitatea de bază a centralei;
- Pastrarea acestui activ presupune costuri suplimentare pentru companie (aproximativ 350.000 lei anual).

III. Etape parcurse până în prezent

- (i) Prin **Decizia Consiliului de Administrație al SNN nr. 117/9.08.2017** s-a aprobat inițierea vânzării activului “Camin nefamilisti” proprietatea Societății Naționale “Nuclearelectrică” - SA, situat în strada Salciei nr.14, oraș Cernavoda, jud. Constanta, compus din construcție, terenul aferent, instalația de racord la rețeaua de termoficare, amenajări parcaje, teren sport, spații verzi, cu numerele de Carte funciara 102024 și 102021 și numerele cadastrale 125/1 și 125/2 (numit în continuare **Camin nefamilisti**) în conformitate cu prevederile “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

actionar unic sau majoritar”, aprobata prin Ordinul nr. 115/14.02.2014 al Ministrului Delegat pentru Energie.

(ii) Prin adresa nr. 263340/22.11.2017, Ministerul Energiei prin DGPAPSE a emis avizul privind oportunitatea tehnica a valorificarii activului avand in vedere ca nu aduce atingere functionarii sigure si stabile a Sistemului Electroenergetic National.

(iii) Ulterior, prin **Decizia nr. 142/13.08.2018 Consiliul de administratie** :

- 1) a aprobat declararea activului “Camin de nefamilisti” ca activ disponibil in conformitate cu art. 13 alin.2(a) din Legea 346/2004 privind stimularea infiintarii si dezvoltarii intreprinderilor mici si mijlocii;
- 2) a avizat Nota de fundamentare tehnico-economica privind oportunitatea vanzarii activului ;
- 3) a avizat vanzarea prin licitatie cu strigare a activului conform prevederilor OUG 88/1997, modificata si completata de Legea nr. 99/1999, Legea nr. 137/2002 si ale Normelor metodologice de aplicare, aprobate prin HG nr. 577/2002, cu modificarile si completarile ulterioare si avand in vedere prevederile Legii nr. 346/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, dupa regula licitatiei competitive la un pret in urcare si/sau regula licitatiei olandeze cu pas in scadere in vederea inaintarii spre aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor;
- 4) a aprobat suportarea de catre SNN a cheltuielilor necesare derularii procesului de vanzare a activului;
- 5) a aprobat Raportul de evaluare a proprietatii imobiliare de tip ”Camin de nefamilisti” efectuat in luna februarie 2018 de catre PFA David Constantin Madalin, membru ANEVAR, precum si valorii de piata propuse, respectiv 4.059.773 lei (echivalent a 872.200 Euro la cursul de schimb Euro + 4,6552 lei);
- 6) a aprobat oferta de vanzare in conditiile mentionate la lit.e) din Nota nr. 9958/08.08.2018;
- 7) a avizat Nota de fundamentare privind propunerea societatii referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului ME-DE in AGA pentru aprobarea vanzarii, prin licitatie deschisa a activului “Camin nefamilisti” proprietatea societatii situat in str.Salciei nr. 14, oras Cernavoda, jud.Constanta;
- 8) a aprobat inaintarea catre D.G.P.A.P.S.E. a dosarului cu documentele aferente privind propunerea de vanzare, intocmit conform Metodologiei mai sus mentionate, in vederea emiterii mandatului special reprezentantului ME-DE in AGA pentru aprobarea vanzarii activului;

(iv) Prin adresa nr.260444/4.03.2019, Ministerul Energiei, prin DGPAPSE ne-a comunicat ca in baza Notei intocmita de minister avand in vedere dosarul privind propunerea de vanzare, insotit de documentele anexate conform Metodologiei, ministrul energiei a aprobat emiterea unui mandat special reprezentantului ME in AGA, pentru aprobarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare a activului.

Precizam ca valoarea de piata propusa de evaluator in Raportul de evaluare din luna februarie 2018 se mentine si in prezent avand in vedere perioada de stagnare a pietei imobiliare din zona Cernavoda precum si faptul ca activul nu a suferit modificari, nefiind necesara efectuarea unui alt raport de evaluare iar in acest sens evaluatorul a depus doua opinii, prima din data de 15.11.2018 si a doua din data de 18.03.2019.

Pretul de pornire al licitației cu strigare este de 4.148.532 lei raportat la valoarea de 872.200 Euro stabilita prin Raportul de evaluare si la cursul BNR de schimb al monedei euro din data de 19.03.2019 (1 Euro= 4,7564 lei).

In scopul derularii vanzarii activului prin licitatie publica, societatea va intocmi toate documentele necesare prevazute de cadrul legal aplicabil.

III. Propunere

Fata de cele prezentate si avand in vedere urmatoarele:

- (i) Art. 15 alin. 1 din Legea nr. 137/2002 prevede dreptul societatilor comerciale la care statul este actionar majoritar de a vinde activele sociale catre orice alta persoana fizica sau juridica interesata;
- (ii) Art. 15 alin. 4 din Legea nr. 137/2002 prevede ca vanzarea ce are ca obiect activele societatii comerciale se aproba de catre adunarea generala a actionarilor pe baza mandatului acordat de institutia publica implicate;
- (iii) Prevederile art. 105 alin. 1, art. 105 – 108, art. 109 alin. 1 si 2 si art. 110 din HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii;
- (iv) prevederile art. 13 alin. 2 lit. l) din Actul Constitutiv, solicitam Adunarii Generale a Actionarilor aprobarea urmatoarelor operatiuni:

Aprobarea vânzării activului "Bloc locuințe imobil LOT 2+LOT 1 (Cămin de nefamiliști)", compus din construcție, terenul aferent, instalația de racord la rețeaua de termoficare, amenajări parcaje, teren sport, spații verzi, situat în Strada Salciei nr. 14, ora Cernovoda, județul Constanța, aparținând Societii Naționale Nuclearelectrica SA, în următoarele condiții:

- a. prețul de pornire al licitației cu strigare, după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, având în vedere pasul de licitație, a activului "Cămin de nefamiliști", compus din construcție, terenul aferent, instalația de racord la rețeaua de termoficare, amenari parcaje, teren sport, spații verzi, situat în str. Salciei nr. 14, loc. Cernavodă, județul Constanța, este 4.148.532 lei din care valoarea terenului 66.589 lei fără TVA;
- b. pasul de licitare nu va fi mai mic de 5% din prețul de pornire al licitației (adică între 5-15% conform art. 58 din Normele metodologice 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, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin HG nr. 577/2002);
- c. garanția de participare la licitație: 207.426 lei, reprezentând 5% din prețul de pornire al licitației;
- d. taxa de participare la licitație: 2.650 lei, la care se adaugă TVA;
- e. contravaloare dosar prezentare: 500 lei, la care se adaugă TVA;
- f. taxa de acces direct la datele și informațiile privind activul: 200 lei, la care se adaugă TVA;
- g. componența comisiei de licitație - conform propunerii Societății va fi compusă din 7 membri, astfel: 4 reprezentanți din partea Societății Naționale Nuclearelectrica SA, 2 reprezentanți din partea DGPAPSE, și 1 reprezentant din partea direcției de specialitate din cadrul ME; Comisia va fi numită prin decizie a Directorului General al Societății Naționale Nuclearelectrica SA.

- h. modalitatea de plata: integral sau în rate pe o perioadă de minimum 3 ani, cu avans de max. 20% în cazul în care sunt aplicabile prevederile art. 12 alin. (1) din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 114 corelat cu art. 100 și art. 101, respectiv aplicarea de dobânzi și solicitarea de garanții din Normele metodologice 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, aprobate prin HG nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare; în cazul în care cumpărătorul nu se încadrează în prevederile art. 12 alin. (1) din Legea nr. 346/2004, prețul se va achita integral. Termenul până la care se va putea plăti contravaloarea activului: pentru plata integrală - 30 zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ambele părți. Nerespectarea termenului de plată conduce la pierderea garanției de participare, iar licitația este anulată de drept din acel moment.
- i. Publicitatea privind oferta de vânzare se va realiza în condițiile stabilite de conducerea executivă, după aprobarea în Adunarea Generală a Acționarilor a vânzării activului.
- j. Persoana împuternicită să semneze contractul de vânzare-cumpărare în numele operatorului economic este Directorul General al Societății.

Cosmin Ghita
Director General

Dan Laurentiu Tudor
Director General Adjunct

Adrian Dumitriu
Director Financiar



NOTĂ DE FUNDAMENTARE TEHNICO—ECONOMICA*

Privind oportunitatea vânzării, prin licitație deschisă cu strigare a activului “Camin nefamilisti” proprietatea Societății Naționale “Nuclearelectrica” - SA, situat în strada Salciei nr.14, oraș Cernavoda, jud. Constanta, compus din construcție, terenul aferent, instalația de racord la rețeaua de termoficare, amenajări parcaje, teren sport, spații verzi, cu numerele de Carte funciara 102024 și 102021 și numerele cadastrale 125/1 și 125/2.

1. DATE DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚII

Denumirea: Societatea Națională “Nuclearelectrica” – SA

Sediul Social: Municipiul București, Str. POLONA nr. 65, sector 1, 010494, C.P. 22-102, București, România, telefon: 021.203.82.00, fax: 021.316.94.00, e-mail: office@nuclearelectrica.ro.

Nr. înmatriculare la oficiul registrului comerțului : J/40/7403/27.07.1998

Cod unic de înregistrare (CUI): RO10874881

Capital social total: 3.015.138,510 mii lei.

Valoare nominală acțiune: 10 lei valoare nominală

Structura acționariat:

Aționar	Număr acțiuni	Valoare (mii lei)	Procent (%)
TOTAL, <i>din care:</i>	301.513.851	3.015.139	100
Ministerul Energiei	248.736.619	2.487.366	82,49
Fondul Proprietatea	22.520.279	225.202	7,47
Alți acționari persoane fizice și juridice	25.368.851	253.689	10,04

Obiectul principal de activitate: Producția de energie electrică - cod 3511.

2. OPORTUNITATEA PROPUNERII DE VANZARE

Considerăm oportună solicitarea vânzării activului : “Camin de nefamilisti” având în vedere următoarele:

- a. În cadrul CNE Cernavoda, excelența economică urmărește creșterea eficienței economice prin reducerea costurilor operaționale, optimizarea structurii activelor companiei și îmbunătățirea

alocarii resurselor, in vederea maximizarii valorii adaugate produse in cadrul centralei nucleare;

- b. Spatiile de cazare din Caminul de nefamilisti nu sunt utilizate de peste 10 ani, asadar nu mai contribuie la activitatea de baza a centralei si sunt o sursa de costuri suplimentare pentru sucursala. Cheltuielile generate de mentinerea activului sunt de aproximativ **354.588 lei/an** astfel:

- impozite locale = 21.827 lei/an,
- paza = 154.900,80 lei/an
- utilitati, intretinere, reparatii, asigurari = 36.953,17 lei/an

Cheltuielile anuale cu amortizarea sunt in suma de 140.907,12 lei

- c. Interesul manifestat de Primaria Orasului Cernavoda pentru achizitionarea Caminului de nefamilisti, asa cum rezulta din adresa nr. AUTORITATI_CNE17-347/23.06.2017.

3. PREZENTAREA ACTIVULUI PROPUȘ PENTRU VANZARE

Denumire: "Camin de nefamilisti" compus din: constructie, terenul aferent, instalatia de racord la rețeaua de termoficare, amenajari parcaje, teren sport, spatii verzi.

Adresa: Strada Salciei nr.14, oras Cernavoda, jud. Constanta

3.1. Date generale ale activului

- **Bloc de locuit cu 4 etaje**, 87 camere, suprafata construita = 634,50 m², suprafata desfasurata = 3.172,50 mp, identificat prin numar de inventar 10373.
- **Teren aferent activului** in suprafata totala de 862,94 m², suprafata construita 634,50 m², suprafata libera 228,44 mp, identificat prin numar de inventar 2111_18.
Numar cadastral 125/1 – numar carte funciara 102021 (pentru teren LOT 2 in suprafata de S= 336,0 mp si constructie in suprafata construita de S = 276,30 mp)
Numar cadastral 125/2 – numar carte funciara 102024 (pentru teren LOT 1 in suprafata de S = 526,87 mp si constructie in suprafata de S = 344,65 mp).

Documentele care atesta proprietatea, in baza carora au fost inregistrate activele:

- Contract Vanzare-cumparare nr.1502 / 24.05.2002 pt Lot 1 teren cu S = 526,87 mp si constructie C1 camin nefamilisti P+4, cu Sc = 344,65 mp.
- Contract de vanzare-cumparare nr. 381 / 17.06.2002 pt Lot 2 teren cu S = 336,07 mp si constructie C1 camin nefamilisti P+4, cu Sc = 276,30 mp.
- **Instalatie de racordare la rețeaua de termoficare – bloc Lot 2+Lot 1, identificat prin numar de inventar 10375.**
Aceasta investitie a fost realizata in scopul racordarii imobilului la rețeaua de termoficare a orasului Cernavoda in vederea alimentarii cu energie termica a imobilului si a fost receptionata cu Procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.52/25.01.2007 si Procesul-verbal de receptie finala nr.62/22.05.2008.
- **Amenajari parcaje, teren de sport, spatii verzi la bloc Lot 2+ Lot 1- str. Salciei, identificat prin nr. de inventar 10374**

Aceasta investitie a fost realizata pe un teren in suprafata de 2.340,00 mp, pus la dispozitie de Consiliul Local Cernavoda in baza Contractului de Asociere nr.80/28.10.2002 si a Actului Aditional nr.1/2012 la contractul nr.80/2002, incheiat intre Consiliul Local si SNN-SA. Investitia a fost receptionata cu Procesul-verbal de

receptie la terminarea lucrarilor nr.31/18.09.2003 si Procesul-verbal de receptie finala nr.41/08.12.2004, iar amenajarile sunt folosite in comun de catre cei doi asociati.

3.2. Date privind situatia patrimoniala a activului

Denumire	Adresa	Valoare contabila 31.12.2017 (lei)	Valoare neta la 31.12.2017 (lei)	Situatia Juridica	Destinatie
Bloc locuinte imobil LOT 2 + LOT 1 (Camin nefamilisti) Numar inventar 10373	Str. Salciei, nr 14, Cernavoda	2.052.409,22	1.897.510,34	Proprietate SNN Liber de sarcini	Camin pentru cazarea personalului angajat al CNE Cernavoda.
Teren Camin nefamilisti Numar inventar 2111_18	Str. Salciei, nr 14, Cernavoda	113.565	113.565	Proprietate SNN Liber de sarcini	
Instalatie de racordare la retea de termoficare Bloc LOT2+LOT1, str. Salciei, nr 14, Cernavoda Numar inventar 10375	Str. Salciei, nr 14, Cernavoda	104.475,83	94.642,79	Proprietate SNN Liber de sarcini	
Amenajari parcaje, teren sport, spatii verzi la bloc LOT2+LOT1, str. Salciei Numar inventar 10374	Str. Salciei, nr 14, Cernavoda	385.395,64	268.313,37	Proprietate SNN Liber de sarcini	In folosinta comuna cu Orasul Cernavoda conform Act Aditional 1/2012 la contractul de asociere nr. 80/28.10.2002 inregistrat la Consiliul Local Cernavoda sub nr. 12230/23.10.2002

Valoarea contabila reprezinta valoarea reevaluata la 31.12.2015, data la care a avut lor ultima reevaluare a grupei 1 – Constructii, societatea folosind modelul reevaluarii .

Ponderea activului propus la vanzare in total imobilizari este de 0.0356% (2.374.031,50/6.667.535.000).

3.3. Activitati in cadrul activului : bloc de locuit – a fost utilizat pentru cazarea personalului angajat al CNE Cernavoda.

3.4. Produse realizate in cadrul activului : nu se realizeaza activitati de productie in cadrul activului.

3.5. Utilitati care deservesc activul : energie electrica, energie termica, retele alimentare cu apa si canalizare

3.6. Cai de acces : Acces la strazile principale ale orasului

3.7. Vecinatati :
Nord - Domeniu public;
Sud - Strada Salciei;
Est - Domeniu Public;
Vest - Domeniu Public.

3.8. Obligatii de mediu – S-a obtinut de la Ministerul Mediului – Agentia Nationala pentru Protectia Mediului Constanta – adresa cu nr.5577/26.10.2017 inregistrata la CNE cu nr.581/10.11.2017 in care se precizeaza ca nu este necesara stabilirea obligatiilor de mediu la vanzarea activelor din prezenta nota.

3.9. Situatiia juridica actuala a activului :

Activul Bloc locuinte imobil LOT 2 + LOT 1 (Camin nefamilisti) este proprietatea SNN CNE Cernavoda si este liber de sarcini.

Teren Camin nefamilisti Str. Salciei, nr 14, Cernavoda in suprafata totala de 862,94 m² este proprietatea SNN CNE Cernavoda si este liber de sarcini.

Instalatie de racordare la reseaua de termoficare Bloc LOT2+LOT1, str. Salciei, nr 14, Cernavoda este proprietatea SNN CNE Cernavoda si este libera de sarcini.

Amenajari parcaje, teren sport, spatii verzi la bloc LOT2+LOT1, str. Salciei nr. 14, face parte din activul “Camin nefamilisti” si sunt construite pe terenul in suprafata de 2340 mp, care face obiectul contractului de asociere nr.80/28.10.2007 incheiat cu Primaria Orasului Cernavoda, cu valabilitate pana in 31.07.2022 .

3.10. Includerea valorii terenului in capitalul social: Terenul in suprafata de 862.94 m² nu este inclus in capitalul social.