

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind oportunitatea continuării vânzării prin negociere directă cu chirie a imobilului "Camin de nefamilisti", Carte Funciara a Municipiului Bucuresti sector 3, nr.23224, nr.cadastral 203223, amplasat in Bucuresti, Aleea Perisoru nr.10 compus din S+P+4E

### **A. PREZENTAREA SOCIETĂȚII**

Societatea IOR S.A. cu sediul în București, Str. Bucovina nr. 4, sector 3, înregistrată la ORC sub nr. J40/2827/1991, C.U.I. R 340312/1992, Obiectul principal de activitate al societății comerciale este - Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice - cod 2670.

Capitalul social al S.C. IOR S.A. este de 9.301,755 mii lei, cu următoarea structură a acționariatului :

Nr. crt.	Denumirea acționarului	%	Nr. acțiuni	Valoare lei
1	MINISTERUL ECONOMIEI	86,6976	80.643.952	8.064.395,2
2	SIF MUNTENIA S.A.	7,8770	7.327.025	732.702,5
3	FONDUL PROPRIETATEA SA	2,8191	2.622.273	262.227,3
4	Persoane juridice	0,2468	229.526	22.952,6
5	P.P.M.	2,3595	2.194.774	232.101,3
<b>Total</b>		<b>100,0000</b>	<b>93.017.550</b>	<b>9.301.755,0</b>

Situatia economico-financiară:

mii lei

INDICATORI	BVC aprobat 2016	Realizat 2016	Realizat 30.06.2017
<b>1. Cifra de afaceri, din care:</b>	20126	16960	8.699
1.1 intern, din care:	8940	5315	1.859
1.1.1 produse militare	3619	1924	606
1.1.2 produse civile	1336	1116	386
1.2 extern, din care:	11186	11645	6.840
1.2.1 produse militare	6184	6503	3.765
1.2.2 produse civile	5002	5142	3.077
<b>2. Venituri totale</b>	23625	20012	8.788
2.1 Venituri din exploatare, din care:	22715	19606	8.592
<b>3.Cheltuieli totale, din care</b>	23395	21489	10.372
3.1 Cheltuieli de exploatare, din care:	20725	20514	9.648
3.1.1 Cheltuieli cu personalul (inclusiv contributii angajator si sume nucleu) din care:	13138	13647	6.926
*cheltuieli de natura salarială	8753	8753	4.787
<b>4. Cheltuieli conventional constante, aferente capacităților de productie militară</b>	x	6730	3.316
<b>5. Cheltuieli cu paza</b>	380	380	127
<b>6. Cheltuieli cu taxe si impozite</b>	x	63	120

<b>aferele activelor care nu contribuie la realizarea de venituri</b>			
<b>7. Rezultat brut, din care:</b>	230	-1477	-1.584
- rezultat din exploatare	1990	-907	-1.056
- rezultat financiar	-1760	-570	-528
<b>8. Cheltuiala totala la 1000 lei venituri</b>	x	1073	1.180
<b>9. Număr mediu de personal, din care:</b>	350	333	318
-nr. mediu nucleu	30	30	30
<b>10. Număr efectiv de personal la 31.12.</b>	363	330	322
<b>11.Câstig mediu lunar /persoană</b>	2163	2163	2.280
<b>12. Productivitatea muncii</b>	66	61	54
<b>13. Datorii totale, din care:</b>	x	40226	41.776
13.1 Plăți restante	2587	25522	27.243
13.1.1 Plăți la bugetul consolidat	1726	23716	26.358
13.1.2 plăți restante la alti creditori	861	1806	885
<b>14.Creante totale, din care:</b>	x	6446	7.078
14.1 Creante restante	2500	1543	2.408
<b>15. Activ net (total active-total datorii)</b>	x	1612	-229

## **PREZENTAREA ACTIVULUI**

Caminul de Nefamilisti, a fost construit in anul 1975, nr. inventar 141, este amplasat in Bucuresti, Aleea Perisoru, nr.10, sector 3 si se compune din teren intravilan cu S=642,22 mp., din care dupa vanzare au ramas 471,35 mp. (in regim de indiviziune dupa vanzare 5,8919 mp./unitate locativa) si imobil cu regim de inaltime Subsol tehnic +P+4E ,avand Sd=3088,2 mp cu destinatie rezidentiala, din care dupa vanzare au ramas 2.234,15 mp.

### ***Date de identificare:***

- Denumire: CAMIN DE NEFAMILISTI
- Data punerii in functiune: 1975
- Amplasament: Aleea Perisoru nr. 10, sector 3, Bucuresti
- Destinatie: locuinta
- Proprietar: SC IOR SA

### ***Date tehnice:***

- *Regim de inaltime:* S+P+4
- Suprafete:
  - Ac = 471,35 mp
  - Su totala = 2.234,15 mp.
  - Su pentru spatiile ramase în proprietatea Societății IOR S.A. în urma vanzării unui numar de 29 spatii locative.

### ***Dimensiuni cladire:***

- L = 64 m;
- l = 8 m;
- H maxim, inclusiv atic =13,91m

### ***Structura de rezistenta:***

- infrastructura:
  - fundatii din beton armat,
- suprastructura:
  - panouri mari,

- prefabricate,
- plansee din beton armat;

**Acoperis :** tip terasa,

- invelitoare din plansee de beton armat cu termoizolatie din BCA si hidroizolatie din carton bituminat cu ardezie.

**Pardoseli:**

- parchet in birouri si camere,
- mozaic in holuri, coridoare si grupuri sanitare.

**Tamplarie:**

- lemn cu geam simplu.

**Finisaje interioare si exterioare:**

- pereti driscuiti si gletuiti,
- zugraveli simple.

**Racorduri si utilitati:**

- retea municipala de apa si canalizare;
- retea electrica Electrica Muntenia Sud;
- retea de termoficare.

**Instalatii:**

- instalatii electrice de iluminat fluorescent, apa-canalizare; incalzire cu calorifere:
  - conducte apa rece si calda din teava de otel zincat;
  - canalizare menajera si pluviala din grupa PVC rigid;
  - recipient pentru golirea instalatiilor de incalzire (la subsol);
  - hidranti pentru combaterea incendiilor

**Organizarea spatiilor, compartimentarea:**

- Subsolul tehnic:
- 21 de incaperi aferente trecerii conductelor;
  - 4 incaperi destinate depozitarii;
  - Culoar de acces;
- Parterul:
- 17 camere de locuit;
  - 1 grup sanitar cu 3 cabine WC;
  - 1 baie;
- Etaj 1:
- 17 camere de locuit;
  - 1 grup sanitar cu 3 cabine WC;
  - 1 baie;
- Etaj 2:
- 9 camere de locuit;
  - 1 grup sanitar cu 3 cabine WC;
  - 1 baie.
- Etaj 3:
- 19 camere de locuit;
  - 1 grup sanitar cu 3 cabine WC;
  - 1 baie.
- Etaj 4:
- 18 camere de locuit;
  - 1 grup sanitar cu 3 cabine WC;

- 1 baie.

- Dimensiunile unei camere: 3,46 x 4,36 = 15,08 mp; h = 2,65m

S.C. IOR S.A. are Certificat de Atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO 3 nr. 5905 emis de Ministerul Industriei si Comertului la data de 05.10.2000.

Valoarea terenului a fost introdusa in capitalul social al societatii in conformitate cu prevederile Hotararii AGOA nr. 4 din data de 26.11.2002, CIM 31011/12.02.2003

Caminul de nefamilisti situat in strada Aleea Perisorul nr. 10 are nr. cadastral 203223.

Activul nu este ipotecat si nu exista sechestrul.

## **B. OPORTUNITATEA VALORIFICARII.**

SC IOR SA detine in patrimoniu camine de nefamilisti, care au fost date in folosinta in perioada 1974 - 1975. In aceste conditii, societatea asigura intretinerea si mentinerea in buna functiune a acestor imobile.

Avand in vedere perioada destul de lunga de la darea in folosinta, aceste imobile s-au degradat permanent.

Mentionam ca utilitatile aferente sunt furnizate de S.C. IOR S.A., contravaloarea acestora fiind recuperata lunar de la chiriasi. Cu toate insistentele personalului de deservire, in fiecare an se inregistreaza intarzieri la plata de catre chiriasi a utilitatilor drept pentru care, societatea face demersurile necesare pentru recuperarea platilor restante pe calea instantelor. In prezent totalul arieratelor inregistrate la plata chiriilor de catre chiriasi si a cheltuielilor de intretinere aferente camerelor este de .....din care restante la chirie .....si restante la intretinere de.....

În ultimii ani portofoliul de comenzi, în principal de la beneficiarii interni și în deosebi de la beneficiarii tradiționali (sector special), s-a redus substanțial, fapt ce a determinat utilizarea într-un grad din ce în ce mai redus a capacității de producție, influențând negativ indicatorii economico-financiar.

IOR S.A. detine în patrimoniu cămine de nefamilisti, care au fost date în folosință în anul 1975. În aceste conditii, societatea asigură întretinerea si mentinerea în bună functiune a acestor imobile.

Având în vedere perioada destul de lungă de la darea în folosință, aceste imobile s-au degradat permanent.

Pentru mentinerea acestora în conditii bune, în cursul anului 2017, au fost cheltuite sume semnificative, astfel cheltuieli cu personalul exclusiv pentru camin .....lei , cota parte activitate a personalului IOR-lucrari pentru camine .....lei , reparatii curente .....lei, impozit cladire si teren .....lei, cheltuieli pentru notificarea debitorilor prin intermediul executorului judecatoresc ..... lei.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare si în baza Ordinului ministrului nr. 899/18.04.2013 si a **Hotărârii AGA nr. 2 /24.03.2013**, s-a aprobat vânzarea prin negociere directă cu chiriasii a imobilului "Cămin de nefamilisti" amplasat în Bucuresti, Aleea Perisoru nr. 10, compus din S+P+4E, nr. cadastral 4969, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Bucuresti nr. 23224", in urmatoarele conditii:

1. Vânzarea camerelor s-a făcut prin negociere directă cu chiriasii, în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, aprobată prin Legea nr. 44/1998, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, a Legii nr. 244/5.12.2011 și a Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

2. Vânzarea spațiilor de locuit s-a făcut în condițiile în care acesta nu face obiectul unor notificări/acțiuni în revendicare din partea fostilor proprietari pe dreptul comun sau în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată și modificată prin Legea nr. 247/2005, și nu au fost înregistrate astfel de notificări la unitatea detinătoare, autoritățile locale și/sau instituția publică implicată în privatizare.

În această acțiune au fost vândute chiriasilor un număr de **24** camere de locuit împreună cu cotele părți aferente, suma rezultată și încasată din vânzarea acestora ridicându-se la..... lei.

Acțiunea de vânzare a spațiilor de locuit a fost întârziată, ca urmare a existenței pe rolul instanței de judecată a unui litigiu înaintat de chiriasii caminului nr. 1 încă din anul 2013, și care s-a finalizat în anul 2017, când în ședința publică din data de 29.05.2017, Tribunalul București în dosarul 61.213/301/2013, a respins apelul formulat de chiriasii caminului nr. 1 **ca nefondat**.

Venind în sprijinul chiriasilor în cursul anului 2016, societatea IOR SA, a întocmit documentația necesară și a obținut de la acționarul majoritar, mandatarea reprezentanților săi în AGA pentru vânzarea camerelor din "caminul de nefamilisti" cu plată în rate.

Procesul de negociere și vânzare cu plată în 60 rate lunare a fost demarat în cursul anului 2016, conform prevederilor Hotărârii AGOA nr. 2/04.07.2016 și a Ordinului ministrului economiei nr. 689/30.06.2016. În această acțiune fiind valorificate un număr de **5** camere de locuit, încasându-se o sumă de .....lei.

Având în vedere cele prezentate mai sus, precum și intenția fermă de cumpărare a spațiilor de locuit de către un număr semnificativ de chiriasii, ținând seama de cheltuielile suportate de societate pentru mentinerea acestora în condiții bune de funcționare respectiv întreținere, instalații electrice, sanitare, apă caldă și apă rece, canalizare și cheltuieli cu personalul care deservește căminele, este oportună continuarea activității de vânzare a spațiilor de locuit către chiriasii.

Sursa de finanțare astfel creată va fi utilizată, în condițiile aprobării planului de restructurare-reorganizare-retehnologizare pentru a derula programul de investiții 2018-2021, anexat cu prioritate pentru capitolul amenajări tehnologice specifice sectorului optronice și dotări.

#### **D. REZULTATELE EVALUĂRII**

Evaluarea spațiilor de locuit ce compun "Caminul de Nefamilisti" (camere, construcții, instalații, și terenuri aferente), propuse pentru vânzare, a fost efectuată de către SC ROMCONTROL SA București.

Determinarea valorii de piata a camerelor de locuit din camin a fost estimata prin metodele de evaluare: pe baza de costuri si prin venituri.

Valoarea de piata estimata si propusa pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii este de .....Euro, respectiv..... lei inclusiv terenul aferent.

- pretul unei unități locative cuprinde: camera în suprafață de 15,18 mp, cota parte părți comune de 14,2728 mp si cota parte teren de 5,8919 mp , actualizat conform raportului de evaluare cu data de referinta 31.07.2017, acesta constituind limita minima de valorificare.

**Nota:camere vandute:**

3,6,8,20,24,34,35,36,40,45,46,49,51,53,55,58,59,60,61,62,63,65,69,70,73,93,94,98,107  
.Acestea au fost valorificate la preturi superioare evaluarii din anul 2013.

**La data evaluării cursul valutar comunicat de BNR a fost de 4,5598 lei/euro.**

Raportul de evaluare a fost elaborat in concordanta cu S.E.V. - 2017, respectandu-se tot odata cerintele etice si profesionale continute în Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat aferent indeplinirii misiunii.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania ( ANEVAR )

**E. CONCLUZII**

Având în vedere cele prezentate mai sus, precum si intentia ferma a unora din chiriasi, de cumparare a spatiilor de locuit detinute in contracte de inchiriere, considereram că este oportună continuarea activității de valorificare a acestor spatii prin negociere directă cu chiriasii, sumele rezultate din vânzare va constitui aportul Societatii IOR S.A, din surse proprii, pentru dezvoltarea și modernizarea proceselor de producție.

Sumele obtinute din vanzarea activului se vor actualiza conform art.26 alin.2 din OUG nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, aprobată prin Legea 44/1998, cu modificarile si completarile ulterioare.

**F. CADRU LEGAL**

1. Vânzarea camerelor se va realiza prin negociere directă cu chiriasii, în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, aprobată prin Legea nr. 44/1998, cu modificările si completările ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificările si completările ulterioare, a Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinte si spatii cu altă destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, a Legii nr. 244/5.12.2011 si a Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinte construite din fondurile statului către populatie.

**G. MODALITATEA SI CONDITIILE DE PLATA:**

Pretul negociat si eventual adjudecat se exprima in euro si lei, la cursul BNR valabil la data semnării procesului-verbal de negociere. Pretul adjudecat poate fi corectat in lei la data efectuării plății, in cazul in care cursul de schimb al BNR lei/euro este mai mare decat cel de la data incheierii si semnării procesului-verbal

- vanzarea cu plata integrala în termen de 90 de zile de la data adjudecării pretului sau în maxim 60 de rate lunare;
- garantia de participare la negociere :16% din pretul de oferta;

- semnarea contractului de vanzare-cumparare, se va realiza in termen de 30 zile de la data semnarii procesului-verbal de adjudecarii;
- transferul dreptului de proprietate asupra imobilului si a terenului aferent, se va efectua dupa incasarea pretului.

***Avand in vedere cele de mai sus, supunem spre analiza si aprobarea ME-DPAPS a prezentei Note si emiterea mandatului special reprezentantului ME in AGA in vederea vanzarii prin negociere directa cu chirasii a spatiilor de locuit din Caminul nr.1 ,astfel ;***

- ***aprobarea continuarii vanzarii prin negociere directa cu chirasii si plata integrala, sau in maxim 60 de rate lunare a spatiilor de locuit situate in Caminul de Nefamilisti amplasat Bucuresti, Aleea Perisoru nr 10, sector 3 ; in conformitate cu prevederile Decretului- Lege nr. 61/1990 actualizat si a prevederilor Legii nr. 85/1992 actualizata ;***
- ***vanzarea cu plata integrala în termen de 90 de zile de la data adjudecarii pretului sau în maxim 60 de rate lunare;***
- ***garantia de participare la negociere 16% din pretul de oferta;***
- ***pretul minim de vanzare pentru fiecare unitate locativa este redat în tabelul de mai sus;***
- ***comisia de negociere va fi formata din 5 (cinci) personae din care 2 (doi) reprezentanti ME-DPAPS si un reprezentant DIAPS - ME ;***
- ***din partea Societatii IOR SA, din comisie vor face parte urmatoarii:***
  - ***Dan Marius Ovidiu ISTODOR- Director General ;***
  - ***Floarea RADU- Director Economic ;***
  - ***secretariatul tehnic va fi asigurat de serviciul juridic.***

**DIRECTOR GENERAL  
DAN MARIUS OVIDIU ISTODOR**