



S.C. TRATAMENT BALNEAR BUZIAȘ S.A.

## **Notă de fundamentare privind vânzarea activului cu denumirea CASINO (Clădire Club) către UAT Orașul Buziaș**

### **Având în vedere:**

- A. La nivelul societății este aprobată o Strategie de valorificare a activelor neperformante din patrimoniul societății pentru perioada 2023-2025 (aprobată de acționarii prin Hotărârea AGEA din data de 23.11.2022);
- Activul cu denumirea CASINO (Clădire Club) a fost inclus în lista activelor supuse valorificării la momentul aprobării Strategiei 2023-2025, întrucât acesta se înscrie în coordonatele de fundamentare a acesteia fiind un activ neperformant, într-un stadiu avansat de degradare;
  - Astfel, Strategia menționează ca elemente ce vin să susțină prezenta Nota de fundamentare, următoarele:

*“Pornind de la premisa consolidării și dezvoltării liniilor de business existente, grefate pe structura nucleu a activelor principale: Complex Hotelier Parc\*\*\*, Hotel Phoenix Buzias\*\*\*\*, se supune aprobării acționarilor prezenta “Strategie de valorificarea prin vânzare a activelor neperformante din patrimoniul societății”.*

*Prezenta strategie se înscrie în obiectivele principale ale activității viitoare ale societății care include următoarele direcții de acțiune:*

- I. Redimensionarea și păstrarea activității de bază a societății*
- II. Valorificarea prin vânzare a activelor neperformante/neutilizate*

*Aceste direcții de acțiune se impun cu necesitate pentru asigurarea continuității activității viitoare a societății astfel:*

- a) Redimensionarea și păstrarea activității de baza a societății – este necesară în contextul reducerii costurilor în domeniul de activitate al societății.*
- b) Valorificarea prin vânzare a activelor neproductive/neutilizate – se impune ca urmare a stării ridicate de degradare și a lipsei resurselor financiare necesare pentru reabilitarea acestora.*



## S.C. TRATAMENT BALNEAR BUZIAȘ S.A.

(...)

*Se estimează că valorificarea prin vânzare a activelor neperformante/neutilizate poate conduce la obținerea de sume importante pentru societate care alături de activitatea de bază a societății, poate asigura continuitate și dezvoltarea necesară acestei activități.*

*Prin vânzarea activelor neperformante/neutilizate se pot asigura la nivelul societății:*

- *reducerea cheltuielilor cu impozitele, taxele și cu amortizamentele;*
- *resursele necesare în vederea achitării unei părți din credite ceea ce va genera scăderea cheltuielilor cu dobânzile aferente și o creștere a lichidității din punct de vedere al cash-flow-ului;*
- *fonduri pentru investițiile minime necesare funcționării Complexului Hotelier Parc \*\*\*;*

*(...) delegarea către Consiliul de Administrație a atribuțiilor/competențelor de valorificare, în următoarele condiții:*

- *Evaluarea cu scopul de valorificare prin vânzare, care se face pe bază de rapoarte întocmite de evaluatori autorizați;*
- *Valorificarea activelor se va realiza prin procedura licitației publice deschise cu strigare, după respectarea legislației privind dreptul de preemțiune;"*

**B.** La nivelul societății este aprobată de către acționari, prin Hotărârea AGOA din data de 13.07.2023, implementarea "*Politicilor în vederea asigurării unui management eficient al societății*"

- *Acestea menționează faptul că "Vânzarea oricărui teren sau clădire se va supune aprobării AGA. În AGA se vor stabili metoda de vânzare și condițiile principale ale contractului ce urmează a fi încheiat. Vânzările se vor face prin licitații publice, cu excepția cazurilor când hotărârea AGA prevede altceva."*
- Pentru activul supus valorificării cu denumirea CASINO (Clădire Club) există un drept de preemțiune al UAT Buziaș.
- Terenul aferent construcției este proprietatea statului român.

**C.** Situația juridică a imobilului:

- Adresa: Proprietatea este situată în localitatea Buziaș, jud. Timiș; această adresă se află în zona mediană a localității, în Parcul Central din Buziaș.
- Caracteristici geometrice ale construcției:



## S.C. TRATAMENT BALNEAR BUZIAȘ S.A.

- Nr. de niveluri deasupra solului: parter
- CF nr. 400465, top. 396.
- Suprafața CF: 730 mp;
- Clădirea este construită din cărămidă, fundația este de beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tâmplăria exterioară este realizată din lemn cu geam simplu.
- Clădirea are asigurate următoarele utilități:
  - Energie electrica
  - Apa și canalizare
  - Starea în fapt:
    - neînchiriat
    - Intabulat cu suprafața de 730 mp.
- Clădirea este proprietatea societății iar terenul aparține statului român.

### Concluzii

Ținând seama de problema identificată cu privire la acest imobil, este aceea că, în fapt proprietar al terenului înscris în CF este Statul Român, respectiv Orașul Buziaș prin Primar, iar societatea deține doar proprietatea clădirii și conform legislației tabulare, UAT Orașul Buziaș este beneficiarul dreptului de preemțiune cu privire la acest imobil.

Astfel, având în vedere implementarea proiectului "Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear în stațiunea Buziaș, cu referire precisă privind reabilitarea/modernizarea Parcului Pădure al orașului Buziaș și Strategia de Dezvoltare a Orașului" precum și adresele repetate ale UAT Orașul Buziaș cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune a unităților administrativ-teritoriale s-a întocmit Raportul de evaluare la solicitarea UAT Orașul Buziaș, iar valoarea de piață a clădirii a fost estimată la prețul de 38.848 euro. Raportul de evaluare va fi pus la dispoziția acționarilor pe baza unei cereri transmise pe adresa de e-mail a societății [statiune@buzias.ro](mailto:statiune@buzias.ro).

Față de cele precizate propunem Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor aprobarea prețului de vânzare și valorificarea activului neperformant în stare avansată de degradare din patrimoniul societății denumit mai sus, către Unitatea Administrativ Teritorială – Orașul Buziaș.