

Către SC CONFORT SA,

Data: 19.12.2017

cu sediul în Aleea Centralei nr. 1, Călărași, jud. Călărași,

J51/23/1993, CUI 1922262

În atenția: Consiliului de Administrație,

Aționarilor SC CONFORT SA



Domnilor Acționari,

Domnilor Administratori

Chiru Ioana, domiciliată în mun. Călărași, str. Stejarului nr. 3, jud. Călărași, CNP 2510526510026, **Chiru Nicu**, domiciliat în mun. Călărași, str. Stejarului nr. 3, jud. Călărași, CNP 1740504510025, ambii reprezentați de către **Frumușelu Dorina**, domiciliată în Călărași, Prl. București nr. 257, jud. Călărași, CNP 2710828510068,

în calitate noastră de acționari ai SC Confort SA, cu sediul în Aleea Centralei nr. 1, Călărași, jud. Călărași, J51/23/1993, CUI 1922262

În vederea discutării pct. 1 din ordinea de zi din convocator pentru ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR SC CONFORT SA din 20.12.2017,
respectiv Aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul teren și construcție situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12.

A. Nu suntem de acord cu Raportul de evaluare pentru imobilul teren intravilan și construcție, situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12, pentru următoarele motive:

a) În evaluare nu se ține cont de **zona de protecție a râului Prahova de 5-zom și de zonele de siguranță a infrastructurii feroviare publice în limită de 20 m și de protecție a infrastructurii feroviare publice în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.**

Aceste zone de protecție sunt stabilite prin LEGEA APELOR Nr. 107 din 25 septembrie 1996 și prin ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, iar evaluatorul trebuia să solicite avizul autorităților competente în acest sens.

Acest aviz este absolut necesar oricărei evaluări deoarece terenul se află în zonele de protecție și de siguranță, fiind aproape imposibil să se obțină vreo autorizație de construire pe acesta.

Din planul de amplasament scara 1 : 1000 rezultă că terenul se află la distanță de râul Prahova de 5,0m, 7,5m, respectiv 9,20m, iar față de Calea Ferată la o distanță de 15,60m, deci atât în zona de protecție, cât mai ales în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice.

Astfel, în temeiul art. 29 alin. 3 din OUG 12/1998 terenul poate fi supus exproprierii.

b) Evaluarea pleacă de la o premisă nerealistă, respectiv aceea că această proprietate poate fi

- închiriată cu 2500 Euro/lună. În pagina 16 din raport se menționează atât un venit brut potential de 30.000 Euro/an, cât și un venit brut anual de 51.600 Euro (!!!!!)

Considerăm total nerealistă această premisă.

Solicităm atât expertului cât și Euro Confort SRL să menționeze dacă această proprietate a fost închiriată oricând de la momentul achiziției până în prezent și care este cuantumul chiriei care a fost perceput (lunar și total), precum și să ne pună la dispoziție documente justificative. Page | 2

De asemenea, estimarea chiriei în funcție de așa-zise imobile asemănătoare nu este reală, deoarece deosebirile dintre imobilul evaluat și imobilele prezentate ca asemănătoare sunt uriașe. Ele țin de anul diferit al construcțiilor, 1930 pentru imobilul evaluat, respectiv după anul 2000 pentru imobilele "asemănătoare", de diferența mare de finisaje și utilități, de gradul diferit de utilare, gol pentru imobilul evaluat, respectiv, utilat complet, pentru celelalte imobile, de locația diferită și de accesul foarte greu la proprietatea evaluate și ușor la proprietățile asemănătoare.

c) Scopul urmărit pentru aportarea acestui imobil este unul nerealist.

Solicităm companiei să ne prezinte lista cu clienții din zona Bușteni care au solicitat societății serviciile de construcții montaj.

Considerăm că achiziția unui imobil reprezintă ultimul pas și nu primul. Doar după ce societatea dovedește că dezvoltarea activității societății din această zonă a luat o așa de mare amploare încât, din punct de vedere al oportunității și al costurilor, se justifică o achiziție de imobil în detrimentul unei închirieri, se poate lua în discuție o astfel de măsură.

În niciun caz, nu achiziționezi un imobil pentru că intenționezi să deschizi în viitor un punct de lucru și pentru că acest imobil va fi folosit pentru cazarea muncitorilor și a personalului tehnic sau pentru staționarea utilajelor.

d) Propunerea de majorare ca capitalului social nu are nicio justificare economică și vizează strict lezarea drepturilor acționarilor minoritari, scopul acestei propuneri vizând diluarea cotei de participare la capitalul social. Această majorare vizează, în principal, cotele deținute de familia Chiru, Frumușelu și scăderea acestora sub pragul de 5% necesar pentru a putea propune puncte pe ordinea de zi în interesul tuturor acționarilor. Ea este propusă clar cu rea credință și în defavoarea drepturilor acționarilor minoritari și, nu în ultimă instanță, în defavoarea societății însăși. În situația în care se considera că acest activ este necesar societății, nimic nu împiedică societatea să îl achiziționeze prin cumpărare, societatea dispunând de fonduri suficiente în acest sens. Numai că, o achiziție de acest fel, nu va mai conduce la diluarea cotei de participare a acționarilor minoritari, scopul real al acestei majorări de capital. Ea este astfel lipsită de interes pentru acționarii majoritari.

e) După consultarea unui expert în urbanism local, concluzia acestuia a fost că sunt șanse foarte mari ca, pe acest teren, să nu se poată construi nimic. Această concluzie se bazează pe următoarele aspecte:

- în apropierea terenului sunt amplasate fire de înaltă tensiune, care impun o interdicție de construire de 50m, terenul fiind în raza acestei interdicții astfel că avizul ENEL este

aproape imposibil de obținut;

- apropierea terenului de calea ferată, astfel avizul CFR este aproape imposibil de obținut;
- avizul Apelor Romane este și el aproape imposibil de obținut, terenul este foarte aproape de râul Prahova.

f) Fără obținerea acestor avize și a autorizației de construire orice decizie de achiziție a terenului se face fără nicio fundamentare. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire. Page | 3

g) În plus, relevante mai sunt și următoarele informații:

Pe terenul respectiv singura construcție este din anul 1908.

h) Euroconfort deține acest teren și casă din anul 2009 fără a întreprinde măsuri pentru valorificarea lui, prin construcția de active imobiliare, în condițiile în care acesta are condiții superioare celor deținute de Confort SA pentru a realiza astfel de lucrări. Concret, Euroconfort are în ultimii ani profit dublu față de Confort SA, respectiv 900.000 Ron, față de 450.000 Ron – Confort SA. Totodată patrimoniul Euroconfort nu necesită atatea investiții permanente cum sunt necesare pentru Confort pentru menținerea la standarde bune a celor 2500 mp spații comerciale, sediul P+3. Mai mult, Confort SA deține deja patru terenuri intravilane, nevalorificate integral, ce ar putea face obiectul unor investiții eficiente și mai ales sigure.

i) În documentația prezentată de Euroconfort, cu toate că terenul în discuție are carte funciară, nu ni se oferă releveul aferent, la o scară ce ar permite consultarea sa în detaliu. Copia de mici dimensiuni a releveului pusă la dispoziția noastră este atât de redusă încât nu se pot citi cifrele și literele. În acest fel defectele terenului în cauză nu pot fi observate:

1. Terenul, aflat între liniile căi ferate și râul Prahova, este o fașie de cca 180 – 200 metri lungime, cu o lățime medie de cc 20 m dar care variază foarte mult. În zona sud apare o evazare a terenului de cca 40 m lățime, în zona nord lățimea este de cca 20 m în vreme ce o mare porțiune din teren, cca 80m lungime, are o lățime de 12-14 m, fiind inpropriu pentru construcții. Avem în vedere că este necesară de-a lungul terenului o alee de beton sau asfalt pentru transportul auto până la 5 tone, precum și acces pietonal. O astfel de alee ar avea cca 6m. La această dimensiune se adaugă cele două trotuare de gardă pluvială aferente unei clădiri, ambele de cca 1 m. Nu răman pentru o eventuală construcție decat 4-6 m.
2. Terenul este situat lângă râul Prahova, ce erodează în mod natural malurile. Consolidarea acestora este costisitoare. Am solicitat un releveu și o carte funciară la zi tocmai în ideea în de a consemna eventualele modificari ale malurilor care au avut loc între 2005 și prezent.
3. Este necesar un studiu geologic întrucât evazarea din zona cea mai lată, din sud, a terenului poate fi creată de aluviuni, pe care nu se pot face construcții.
4. Situația juridică a drumului de acces nu este clară. Ne referim la sud, la acea alee nepavată de cca 5 m lățime (insuficient pentru camioane de mare tonaj), ce leagă terenul de strada Griviței. În măsura în care pe teren s-ar întreprinde activități de construcție este necesar ca

aleea de acces către strada Griviței să fie modernizată cel puțin 130m lungime spre sud. Nu cunoaștem dacă Primăria Bușteni are în administrare acea alee sau ea este un drum de acces ad-hoc. Un eventual drum de acces spre nord nu există, neexistând o trecere la nivelul căii ferate.

5. Se consideră ca un lucru deosebit faptul că locația ar avea vedere spre Caraiman. Dar Page | 4 înainte de a vedea Caraimanul eventualii locatari sau vizitatori, constată că prin fața clădirii trec două șine de cale ferată prin care trec conform actualului ghid CFR un număr însemnat de trenuri de călători. La acestea se adaugă trenurile de marfă, linia fiind cea mai bună legătură dintre capitală și Transilvania.
6. Pentru a ajunge din centrul orașului Bușteni la această locație este necesară traversarea liniilor de cale ferată, traversare care este la cc 500m sud de locație, un impediment în plus la accesul în zonă.
7. Nu se confirmă entuziasmul cu care Comisia de Cenzori avizează pozitiv acest proiect, menționând un grad de ocupare de 80-90% permanent, în condițiile în care gradul de ocupare pe Valea Prahovei, conform articolelor de specialitate este în scădere. Avem în vedere și faptul că stațiunea Bușteni este o stațiune minoră comparativ cu vecinii săi, Sinaia și Predeal.
8. Cheltuielile pe mp construit în Bușteni, nu sunt aceleași ca cele din Călărași, așa cum susține compartimentul tehnic al Confort SA. Dl Târcovnicu Gheorghe, care a construit o vilă la Comarnic, ne poate împărtăși din experiența sa.

Cheltuieli suplimentare față de zona Călărași provin din:

- cheltuielile transferului forței de muncă de la Călărași la Bușteni
- clima de la Bușteni face ca perioada propice construcțiilor să se reducă de la 9 luni, în Călărași la 6-7 luni la Bușteni.
- numeroasele condiții impuse de Primăria Bușteni prin Certificatul de urbanism: aspectul exterior să fie cel local; împrejuririle să fie de asemenea din materiale gen lemn, piatră; construirea spațiilor de parcare aferente vizitatorilor-locatarilor; nu trebuie uitată elaborarea unui PUZ ce poate introduce și alte condiții pentru locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente.

Toate aceste aspecte pun la îndoială oportunitatea acceptării acestui teren ca aport în natură, propus.

Vom vota împotriva propunerii la acest punct și vom solicita ca această opțiune să fie specificată în procesul verbal al sedinței.

Cu considerație,

Chiru Ioana, Chiru Nicu, Frumușelu Dorina

