

Materiale Punctul 1 ale ordinii de zi a AGEA din data
de 09(10).07.2015

Ion Mihalache 60 - spatiu comercial subsol

Descriere

Spatiu comercial situat la subsolul unui bloc de locuinte, situat pe B-dul Ion Mihalache nr. 60.

Suprafata totala construita: 1.001,80 mp

Suprafata totala utila: 804,23 mp

Conectat la energie electrica si gaz prin intermediul unor contracte de furnizare al caror titular este SC Primcom SA.

Conectat la incalzire centralizata si apa prin intermediul Asociatiei de Proprietari a blocului.

Istoric

Acest spatiu comercial a fost inchiriat o lunga perioada de timp intre 2006 si 2013 catre mai multe firme ca: SC Giotat Holding SRL si SC Interindustrie Trading SRL.

In cadrul acestui spatiu comercial au functionat: mai multe cluburi si discoteci precum si o sala de fitness.

Relatia comerciala cu SC Primcom SA

SC Interindustrie Trading SRL a avut 2 contracte cu SC Primcom SA in perioada Iunie 1998 - Decembrie 2006:

Relatia comerciala a fost de scurta durata.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

SC Giotat Holding SRL a avut numeroase contracte de inchiriere cu SC Primcom SA in perioada Decembrie 2006 - Iunie 2013:

Situatia centralizata a relatiei comerciale cu acest client este urmatoarea:

Total datorii (inclusiv TVA) - 804.842 lei.

Din cei 7 ani de relatie contractuala, chiriasul nu a platit aproximativ 2 ani.

Litigii

In urma acestei lungi perioade contractuale SC Primcom SA, in calitate de proprietar al acestui spatiu comercial, s-a trezit in situatia de a avea un litigiu comercial cu Asociatia de Proprietari privind contravaloarea utilitatilor neacitate de catre chirias. Acest litigiu s-a incheiat in 2014 printr-o sentinta judecatoreasca definitiva care obliga SC Primcom SA la plata sumei de 206.170 lei, inclusiv cheltuieli de judecata. Avand in vedere aceasta sentinta managementul SC Primcom SA a propus plata acestei sume catre Asociatia de Proprietari, iar Consiliul de Administratie a aprobat aceasta propunere.

In momentul de fata SC Primcom SA se gaseste intr-un alt litigiu cu SC Giotat Holding SRL privind recuperarea sumei de 804.842 lei lei, contravaloarea chiriei neincasata de catre societate. Avand in vedere prevederile Codului Fiscal, SC Primcom SA a platit catre ANAF c/v TVA-ului aferent acestor sume facturate, desi nu a incasat c/v chiriei.

Estimarile managementului, facute pe baza discutiilor avute cu avocatul care se ocupa de acest litigiu, sunt foarte pesimiste privind recuperarea acestor sume de bani.

SC Giotat Holding SRL este o societate declarata in faliment, iar SC Primcom SA a solicitat instantei atragerea raspunderii administratorului Denes Paul si asociatilor, respectiv d-l Borcea si d-l Castellano.

Concluzia este ca SC Primcom SA a fost prejudiciata atat prin neincasarea c/v chiriei pentru o lunga perioada de timp, precum si prin faptul ca a fost nevoita sa plateasca catre ANAF c/v tva-ului facturat.

La aceste pierderi se adauga cheltuielile de judecata ocazionate de aceste litigii.

La momentul predarii spatiului comercial acesta a fost devastat, lucru ce poate fi dovedit cu ajutorul imaginilor realizate la acel moment.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 61XX

Banca Transilvania - Sucursala Pantelimon

Situatia actuala

Acest spatiu comercial este inchiriat in momentul de fata catre un client care desfasoara o activitate de sala de fitness. Chiria negociata in cadrul unui contract inchis, este valabila pana la data de 10.10.2019, si este de 3.150 euro/luna + TVA.

Managementul Primcom prezinta acest spatiu comercial spre vanzare de peste 8 luni, insa cel mai bun pret obtinut pana la momentul actual este de 305.000 euro. Pretul de vanzare a fost initial de 400.000 euro si dupa 4 luni de prezentare nimeni nu a fost interesat sa achizitioneze acest imobil.

Pretul actual de prezentare este de 350.000 euro. La acest nivel de pret de prezentare am primit doar 2 oferte de cumparare la nivelul de 300.000 si 305.000 euro.

Avand in vedere strategia Primcom de vanzare a activelor si returnare a cash-ului catre actionari, propunerea Directorului General este de a vinde acest imobil.

Motivul principal care sta la baza acestei propuneri de reducere a pretului de vanzare este faptul ca s-a dovedit imposibila vanzarea acestui imobil la pretul de 400.000 euro.

In ceea ce priveste subsolurile din Calea Floreasca 111 - 113, situatia este urmatoarea:

Primcom detine in momentul de fata in principal spatii comune (scari, lifturi, ganguri, etc) din Complexul Floreasca. Singurele spatii exclusive detinute sunt subsoluri.

Avand in vedere, faptul ca acest complex comercial a fost dezmembrat si exista numerosi proprietari, este practic imposibil de impartit cheltuielile comune ale spatiului comercial. Aceste cheltuieli sunt aferente reparatiilor tevilor comune de scurgere care trec efectiv prin spatiile detinute de catre Primcom.

In aceasta situatie Primcom este nevoita sa suporte integral cheltuielile aferente acestor reparatii. Astfel de probleme apar foarte des avand in vedere vechimea acestui imobil.

Managementul Primcom incearca sa gaseasca un potential client pentru vanzarea acestor imobile de peste 2 ani de zile. In tot acest timp am primit o singura oferta din partea unui client care detine deja o parte din acest complex comercial.

Suprafata exacta este de 1.706,52 mp (suprafata construita) si include subsol, parter si terenul aferent in suprafata de 597,85 mp.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 61XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon

Chiria actuala incasata de catre societate pentru subsolurile functionale din cadrul acestui Complex Comercial este de 712 euro/luna.

O alta mare problema aferenta acestui imobil este faptul ca nu exista pret de piata pentru subsoluri si parti comune ale unei cladiri. Acest aspect face ca evaluarea corecta a acestui tip de imobil sa fie imposibila.

In cazul imobilelor din Calea Floreasca 111-113 in momentul de fata este o situatie specifica determinata de faptul de exista acestui cumparator.

Din punctul de vedere al Directorului General, in masura in care nu vom reusi o tranzactie de vanzare cu acest potential client, va fi foarte dificil pentru companie sa mai vanda aceste spatii comerciale indiferent de pret.

S.C. PRIMCOM S.A.

Sediu: B-dul Aerogarii nr. 33, Corp A, Spatiu Comercial 12, parter, Sect.1, Bucuresti

Telefon: 021 255 64 24 | Fax: 021 255 68 72

E-mail: vanzari.primcom@gmail.com | www.primcom.ro

Reg.Com.J40/1070/1991 | CUI RO 1584200

Capital social 187.689,50 RON

Cont: RO20 BTRL 0470 1202 A177 67XX

Banca Transilvania – Sucursala Pantelimon