

PCT. 16



*Argat*  
*Comisia juridica*  
*Comisia Economice*  
*Comisia de Mediu*  
*de Disciplina*  
17.12.2024  
*[Signature]*

## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr. .... din.....

privind aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate întocmit de Direcția Guvernanță Corporativă;

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. ...., avizul Comisiei pentru mediul de afaceri, comerț, turism și protecția consumatorului nr. .... și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. .... din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. a), alin. (3) lit. d), art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** Se aprobă diminuarea capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. cu suma de 57.015.000 lei prin răscumpărarea de către companie a unui număr de 5.701.500 acțiuni nominative aparținând Municipiului București prin Consiliul General al Municipiului București, la valoarea nominală și anularea acestora;

**Art. 2** În urma modificărilor intervenite, capitalul social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. va fi de 120.000 lei, divizat în 12.000 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei, deținute astfel:

- Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, va deține un număr de 11.988 acțiuni, în valoare totală de 119.880 lei, reprezentând 99,9% din capitalul social;
- SC Service Ciclop S.A. va deține un număr de 12 acțiuni, în valoare totală de 120 lei, reprezentând 0,1% din capitalul social.

**Art. 3** În vederea stabilirii modalității concrete de restituire a sumelor aferente răscumpărării celor 5.701.500 acțiuni nominative aparținând Municipiului București, prin Consiliul General al

Municipiului București, se aprobă ca societatea Compania Municipală Imobiliara București S.A. să realizeze evaluarea bunurilor aflate în patrimoniul Companiei Municipale Imobiliara București S.A.

**Art. 4** Se aprobă mandatarea reprezentanților desemnați de Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, în Adunarea Generală a Acționarilor societății Compania Municipală Imobiliara București S.A., să aprobe prevederile prezentei hotărâri, să semneze actul constitutiv actualizat și să efectueze demersurile necesare îndeplinirii prevederilor prezentei hotărâri.

**Art. 5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și societatea menționată la art. 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana Zamfir

București,  
Nr.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 9315 / 17.12.2021

## REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar

Potrivit prevederilor art. 166 alin. (1) coroborate cu cele ale art. 129 alin. (3) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul General al Municipiului București exercită, în numele unității administrativ-teritoriale, toate drepturile și obligațiile corespunzătoare participațiilor deținute la societăți sau regii autonome, în condițiile legii.

Activitatea principală desfășurată de societatea Compania Municipală Imobiliara București S.A. este aceea de a gestiona unitar și eficient fondul imobiliar aflat în proprietatea/administrarea Municipiului București. În acest sens, capitalul social inițial de 120.000 lei a fost majorat în etape, de la 120.000 lei la 358.000 lei și ulterior până la 57.135.000 lei, în vederea achiziționării unor imobile și valorificarea acestora.

Așa cum rezultă din Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor societății Compania Municipală Imobiliara București S.A. nr. 36/20.05.2019, societatea a procedat la achiziția unui teren intravilan situat în București, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, pe terenul respectiv urmând a fi realizat un proiect rezidențial cu destinația de locuințe colective.

Prin contractul de vânzare – cumpărare, odată cu transferul dreptului de proprietate, s-au transmis companiei toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de construire emisă sub nr. 399/14.05.2019 de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București în scopul executării lucrărilor de construire pentru imobil cu funcțiuni de locuințe colective cu regim de înălțime S+P/S+P+11E precum și toate avizele, acordurile și certificatele în legătură cu acesta, în conformitate cu prevederile art. 52 din Norma Metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009. Autorizația de construire cuprinde ca termen de execuție a lucrărilor o perioadă de 36 luni de la data începerii lucrărilor, respectiv 36 luni de la data de 19.08.2019.

Lucrările au fost demarate și executate de către societatea Compania Trustul de Clădiri Metropolitane București S.A. în baza Contractului de proiectare, asistență tehnică și execuție lucrări nr. 37 din 05.08.2019, având ca obiect proiectarea, asistența tehnică, edificarea, finalizarea, finisarea și predarea la cheie a unui imobil S+P+11E situat în B-dul Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, pe terenul proprietatea achizitorului, contract ce a fost

amendat prin 3 acte adiționale succesive. Ultimul act adițional a intrat în vigoare la data de 17.08.2021 și prevedea finalizarea lucrărilor la data de 19.06.2022.

Aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar este necesară prin prisma următoarelor aspecte:

- În acest moment societatea se află în imposibilitatea continuării construcției imobilului cu destinație de locuințe sociale, întrucât nu mai deține fondurile necesare, așa cum rezultă din Nota de fundamentare înaintată de companie către Direcția Guvernanță Corporativă și aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 22/27.10.2021, societatea solicitând o nouă majorare de capital de 24.700.000 lei pentru finalizarea lucrărilor. Menționăm că majorarea de capital efectuată în data de 19.12.2017 de acționarul majoritar în valoare totală de 56.777.000 lei a fost destinată achiziției terenului și finalizării construcției;
- având în vedere faptul că au fost încheiate succesiv 3 acte adiționale la Contractul de proiectare, asistența tehnică și execuție lucrări nr. 37 din 05.08.2019 încheiat cu societatea Compania Municipală Trustul de Construcții Metropolitane S.A., se poate constata întârzierea constantă a lucrărilor la imobilul menționat anterior, întârzieri ce atrag după sine pierderi și un randament neadecvat al fondurilor investite de către acționari;
- chiar și în condițiile existenței unei alte activități economice (colectarea chiriei în contul și pentru Administrația Fondului Imobiliar în schimbul unui comision) din al cărei rezultat ar fi putut fi susținută activitatea curentă, societatea comercială a înregistrat constant un rezultat financiar negativ acumulând, până la 31 decembrie 2020, o pierdere cumulată de 5,4 mil. lei;
- modelul de business avut în vedere, respectiv, finalizarea unităților locative, atribuirea acestora cu destinația de locuințe sociale (efectuată în anul 2020 de către Primăria Municipiului București) și încasarea unei chirii modice din partea beneficiarilor de locuințe sociale, ar conduce la creșterea pierderii financiare pe toată perioada de exploatare a imobilului prin recuperarea prea lentă a investiției efectuate în imobil și imposibilitatea acoperirii cheltuielilor de exploatare;

În considerarea celor precizate anterior, societatea nu mai prezintă garanții în ceea ce privește implementarea unui model de "business" credibil, drept pentru care Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, în calitate de acționar majoritar al societății Compania Municipală Imobiliara București S.A., **se află în situația necesară de a lichida investiția efectuată în acțiunile emise prin retragerea aportului de la capitalul social al societății până la nivelul inițial.**

Astfel, în această situație este oportună aprobarea reducerii capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar.

Diminuarea capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. se va realiza cu suma de 57.015.000 lei, prin răscumpărarea de către companie a unui număr de 5.701.500 acțiuni nominative aparținând Municipiului București, prin Consiliul General al Municipiului București, anularea acestora și restituirea aportului acționarului majoritar,

restituire ce se poate realiza prin numerar și/sau prin darea în plată a bunurilor aflate în patrimoniul societății Compania Municipală Imobiliara București S.A..

Pentru considerentele expuse mai sus și având în vedere raportul de specialitate întocmit de Direcția Guvernanță Corporativă, la proiectul de hotărâre privind aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar, cât și în temeiul art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar.

**PRIMAR GENERAL**

**NICUȘOR DAN**



**Avizat,  
Direcția Juridică  
Director Executiv**

**Adrian IORDACHE**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Guvernare­ă Corporativă

Nr. 3699 / 16.12.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea diminuării capitalului social al Com­paniei Municipale Imobiliara București S.A.  
și restituirea aportului ac­ționarului majoritar

Societatea Com­pania Municipală Imobiliara București S.A. a fost înființată în anul 2017 prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 136/11.04.2017 având ca scop gestionarea unitară și eficientă a fondului imobiliar aflat în proprietatea /administrarea Municipiului București. Capitalul social inițial de 120.000 lei a fost majorat în etape, de la 120.000 lei la 358.000 lei și ulterior până la 57.135.000 lei, în vederea achiziționării unor imobile și valorificarea acestora.

Așa cum rezultă din Hotărârea Adunării Generale a Ac­ționarilor societății Com­pania Municipală Imobiliara București S.A. nr. 36/20.05.2019, societatea a procedat la achiziția unui teren intravilan situat în București, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, cu carte funciară nr. 208195, (CF vechi 53440), având suprafață de 27.225 mp (din acte) și de 26.261 mp. din măsurători.

Prin contractul de vânzare cumpărare, odată cu înstrăinarea terenului, s-au transmis companiei toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de construire emisă sub nr. 399/14.05.2019 de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București în scopul executării lucrărilor de construire pentru imobil cu funcțiuni de locuințe colective cu regim de înălțime S+P/S+P+11E precum și toate avizele, acordurile și certificatele în legătură cu acesta, în conformitate cu prevederile art. 52 din Norma Metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009. Autorizația de construire cuprinde ca termen de execuție a lucrărilor o perioadă de 36 luni de la data începerii lucrărilor, respectiv 36 luni de la data de 19.08.2019.

Pe terenul respectiv urma a se realiza un proiect rezidențial în doua etape:

Faza 1 – se va construi un Imobil S+P+11E – fază autorizată, începere lucrări august 2019, structură și închideri perimetrare din zidărie finalizate;

Faza 2 – șapte imobile S+P+5E.

Lucrările au fost demarate și executate de către societatea Com­pania Trustul de Clădiri Metropolitane București S.A. în baza Contractului de proiectare, asistenta tehnica și execuție lucrări nr. 37 din 05.08.2019, având ca obiect proiectarea, asistenta tehnica, edificarea, finalizarea, finisarea și predarea la cheie a unui imobil S+P+11E situat în B-dul Prelungirea Ghencea, pe terenul proprietatea achizitorului, amendat prin 3 acte adiționale succesive, ultimul intrat în vigoare în 17.08.2021 care prevede finalizarea lucrărilor la data de 19.06.2022.

Din analiza efectuată asupra activității societății Compania Municipală Imobiliara București S.A. se desprind următoarele concluzii:

- În acest moment societatea se află în imposibilitatea continuării construcției imobilului cu destinație de locuințe sociale, întrucât nu mai deține fondurile necesare, așa cum rezultă din Nota de fundamentare înaintată de companie către Direcția Guvernanță Corporativă și aprobată prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 22/27.10.2021, societatea solicitând o nouă majorare de capital de 24.700.000 lei pentru finalizarea lucrărilor. Menționăm că majorarea de capital efectuată în data de 19.12.2017 de acționarul majoritar în valoare totală de 56.777.000 lei a fost destinată achiziției terenului și finalizării construcției;
- având în vedere faptul că au fost încheiate succesiv 3 acte adiționale la Contractul de proiectare, asistenta tehnică și execuție lucrări nr. 37 din 05.08.2019 încheiat cu societatea Compania Municipală Trustul de Construcții Metropolitane S.A., se poate constata întârzierea constantă a lucrărilor la imobilul menționat anterior, întârzieri ce atrag după sine pierderi și un randament neadecvat al fondurilor investite de către acționari;
- chiar și în condițiile existenței unei alte activități economice (colectarea chiriei în contul și pentru Administrația Fondului Imobiliar în schimbul unui comision) din al cărei rezultat ar fi putut fi susținută activitatea curentă, societatea comercială a înregistrat constant un rezultat financiar negativ acumulând, până la 31 decembrie 2020, o pierdere cumulată de 5,4 mil. lei;
- modelul de business avut în vedere, respectiv, finalizarea unităților locative, atribuirea acestora cu destinația de locuințe sociale (efectuată în anul 2020 de către Primăria Municipiului București) și încasarea unei chirie modice din partea beneficiarilor de locuințe sociale, ar conduce la creșterea pierderii financiare pe toată perioada de exploatare a imobilului prin recuperarea prea lentă a investiției efectuate în imobil și imposibilitatea acoperirii cheltuielilor de exploatare;

În considerarea celor precizate anterior, societatea nu mai prezintă garanții în ceea ce privește implementarea unui model de "business" credibil, drept pentru care Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, în calitate de acționar majoritar al societății Compania Municipală Imobiliara București S.A., **se află în situația necesară de a lichida investiția efectuată în acțiunile emise prin retragerea aportului de la capitalul social al societății până la nivelul inițial.**

Astfel, în această situație este oportună aprobarea reducerii capitalului social al societății Compania Municipală Imobiliara București S.A. prin răscumpărarea de către companie a 5.701.500 acțiuni nominative aparținând Municipiului București, prin Consiliul General al Municipiului București, anularea acestora și restituirea aportului acționarului majoritar, restituire ce se poate realiza prin numerar și/sau prin darea în plată a bunurilor aflate în patrimoniul societății Compania Municipală Imobiliara București S.A.

Cu privire la diminuarea capitalului social, se rețin următoarele:

Potrivit prevederilor art. 207 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată cu modificările și completările ulterioare, reducerea capitalului se poate face prin "*dobândirea propriilor acțiuni, urmata de anularea lor*".

Așa cum se precizează la art. 208 alin. (1) și (2) din același act normativ, "*reducerea capitalului social va putea fi făcută numai după trecerea a două luni din ziua în care hotărârea a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a*", iar "*hotărârea va trebui să respecte minimul de capital social, atunci când legea îl fixează, să arate motivele pentru care se face reducerea și procedul ce va fi utilizat pentru efectuarea ei*". Menționăm că valoarea minimă a capitalului social al unei societăți pe acțiuni nu poate fi mai mic de 90.000 lei, în conformitate cu prevederile art. 10 alin.(1) din Legea 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare.

Diminuarea capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. se va realiza cu suma de 57.015.000 lei, prin anularea unui număr de 5.701.500 acțiuni nominative aparținând Municipiului București, prin Consiliul General al Municipiului București.

În urma modificărilor intervenite, capitalul social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. va fi de 120.000 lei, divizat în 12.000 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei, deținute astfel:

- a) Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, va deține un număr de 11.988 acțiuni, în valoare totală de 119.880 lei, reprezentând 99,9% din capitalul social;
- b) SC Service Ciclop S.A. va deține un număr de 12 acțiuni, în valoare totală de 120 lei, reprezentând 0,1% din capitalul social.

Conform prevederilor art. 166 alin. (1) coroborate cu cele ale art. 129 alin. (1), alin. (3) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul General al Municipiului București are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, iar printre atribuțiile exercitate de acesta se numără și cele referitoare la exercitarea, în numele unității administrativ-teritoriale, drepturilor și obligațiilor corespunzătoare participațiilor deținute la societăți sau regii autonome, în condițiile legii.

Față de cele menționate mai sus și ținând cont de actele normative și documentele invocate, s-a întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea diminuării capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A. și restituirea aportului acționarului majoritar, în vederea supunerii spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Darius VODĂ**



Întocmit,  
Răzvan Curelea, Expert  
16.12.2021/1 ex.





## HOTĂRÂREA

### ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR

Nr.22/27.10.2021

Adunarea Generală a Acționarilor Societății Compania Municipală IMOBILIARA București SA, cu sediul în Municipiul București, sector 1, str. Aristide Demetriade, nr.2, et.3, birou nr. 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/9350/2017, Cod unic de înregistrare 37764910, a avut loc în data de 27.10.2021, orele 13:00, adunare legal constituită, conform art.121 din Legea 31/1990 și conform Actului Constitutiv al societății Compania Municipală Imobiliara București SA, art. 12.7 și 17.2, lit (o), s-a desfășurat în prezența acționarilor deținând 100% din capitalului social, prin intermediul platformei online ZOOM, după cum urmează:

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, prin **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, CUI 4267117, reprezentând 99.9665% din capitalul social, prin reprezentanți domnul **SMIGHELSCHI COSMIN-VICTOR** și domnul **MITU AUREL-RAZVAN**, în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 417/21.12.2020 și nr. 173/02.06.2021, completată cu H.C.G.M.B. nr 31/2021

și

**Societatea SERVICE CICLOP SA**, cu sediul social în București, str. Gen. Ghe. Magheru, nr. 6-8, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/2545/1999, CUI RO 11573879, reprezentând 0.0335% din capitalul Social, prin reprezentant **PURCĂREA SORIN**, conform Hotărârii Adunării Generale Ordinare a societății Service Ciclop SA nr. 5/04.03.2021.

- Având în vedere procesul Verbal al ședinței AGOA nr. 10/27.10.2021.
- Conf. Art. 121 din Legea 31/1990

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se aprobă nota de fundamentare pentru majorarea capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București S.A.;

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI SA



**Compania Municipală**  
**IMOBILIARA BUCUREȘTI**

**AȚIONARII:**

**Reprezentanții Municipiul București, prin CGMB:**  
**SMIGHELSCHI COSMIN-VICTOR**

**MITU RĂZVAN-AUREL**

**Reprezentant Service Ciclop S.A. prin :**  
**PURCĂREA SORIN**

**Intocmit secretar tehnic A.G.A.,**  
**Alexandra Udrea**

**COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI SA**

**Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr 28, corp A, etajul 2, biroul A21, sectorul 5;**  
**Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,**  
**CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017**  
**www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65**