



SOCIETATEA COMERCIALĂ **BUCUR OBOR**

Societate pe acțiuni cu capital integral privat

Magazinul Universal Bucur Obor - Șos. Colentina nr. 2, sector 2, București
Centrală: 252 63 82; 252 63 96 – secretariat: 252 59 34/35; fax: 252 83 71
ORCB: J40/365/1991; CUI: 19, Atribut Fiscal RO; CAPITAL SOCIAL: 1.337.575 lei
IBAN RO71 BTRL 04401 2028 29264XX, Banca Transilvania - Suc. Bucur Obor
E-mail: secretariat@bucurobor.ro
Web: www.bucurobor.ro

Programul de activitate și investiții **pentru anul 2012**

În anul fiscal 2012 Consiliul de Administrație va continua programul investițional hotărât de Adunările Generale ale Acționarilor din anii anteriori (2005-2011), program menit să conducă la reabilitarea sistemelor și instalațiilor vitale ale complexului comercial Bucur Obor precum și la aducerea complexului comercial în parametri optimi de funcționare pe care trebuie să-i îndeplinească o unitate de comercializare de produse de larg consum în prisma noilor reglementări legislative naționale și europene.

Toate aceste lucrări de reparații și investiții dispuse de AGA anterioare sunt necesare având în vedere că odată cu trecerea anilor infrastructura magazinului a avut de suferit și anume partea electrică, partea de încălzire - ventilație, șoseaua subterană, bazinele pentru rezervă de apă pentru stins incendii, izolația termică a vitrinelor exterioare, instalațiile sanitare și de canalizare, instalațiile electrice și tablourile de distribuție a energiei electrice, alte părți componente ale clădirilor și instalațiilor.

Astfel în cursul anului 2012 sunt neapărat necesare lucrări de reparații și investiții pentru îmbunătățirea condițiilor de lucru, ambientale și de prezentare atât în incinta magazinului cât și pe partea de infrastructura a Complexului Comercial Bucur Obor.

Aceste lucrări din care unele sunt în curs de realizare, iar altele trebuie începute și realizate conform hotărârilor AGA din anii precedenți, necesită în anul 2012 fonduri de **12,5 - 13,85 mil. lei** și cuprind:

1. Efectuarea de expertize tehnice în care vor fi evidențiate lucrări de consolidări ale structurii de rezistență, reparații ale instalațiilor speciale de stins incendii de tip sprinkler și hidranți interiori, reparații ale instalațiilor de scurgere a apelor pluviale și ale instalațiilor de alimentare cu apă caldă și rece, reabilitarea trapelor de fum, precum și implementarea sistemului de detecție și avertizare a incendiilor, pentru zonele din dreptul ușii de acces-evacuare nr. 1 și mezaninul de pe latura Colentina 2, bloc 1. Aceste expertize au fost cerute de către inspectorul Inspectoratului de Stat în Construcții București, dl. ing. Mardare, în urma controlului efectuat în perioada ianuarie – februarie 2011. **Costul acestor expertize se ridică la suma aproximativă de 0,15 mil. lei.**

2. Operațiuni de reparații și igienizare a parterului în dreptul ușii nr. 1, zona bloc ALMO 2 și pe zona de mezanin Bloc ALMO 1, ce presupun următoarele lucrări:

- dezafectarea tavanului din rabiț, plasă de Buzău și mortar, în grosime de aproximativ 10 cm, fisurat sau prăbușit în unele locuri;
- înlocuirea tavanului vechi din plăci de aluminiu, cu tavan fals din plăci de
- repararea țevelor de sprinkler și hidranți;
- repararea țevelor de drenare a apei de pe terasă;
- repararea și/sau înlocuirea instalațiilor electrice distruse de inundațiile de la locatarii blocului ALMO 1 și 2;
- schimbarea vechilor uși, printre ultimile care au mai rămas de schimbat în magazin și anume ușile de acces – evacuare nr. 1 și 34, din cadre metalice și geam simplu, cu uși automatizate, cu ramă compartimentată din aluminiu și geam “Securit”.
- refacerea, schimbarea și dezvoltarea tubulaturii de ventilație pentru încălzire pentru zona mezanin bloc ALMO 1.

Aceste lucrări sunt estimate la 0,8 - 1 mil. lei.

3. Achiziționarea unei centrale telefonice noi pentru deservirea întregului complex comercial din cauza faptului că centrala telefonică veche, care are o vechime de 16 ani și este amortizată integral de circa 6 ani, nu mai funcționează prezentând plăcile electronice cu defecțiuni.

Centrala telefonică marca Telrad achiziționată în 1993 nu mai este fabricată de producător de mai mult de 10 ani și nu se mai găsesc piese de schimb pentru ea. **Costurile estimate pentru o centrală telefonică de mărimea celei necesare pentru Complexul Bucur Obor - 0,6 mil. lei;**

4. Achiziționarea unui copiator multifuncțional pentru Serviciul Contabilitate, în vederea întocmirii referatelor, notelor interne, listelor de calcul pentru consumurile de energie electrică, apă caldă/rece, căldură, precum și pentru copierea și/sau scanarea documentelor și a planurilor și schițelor necesare întocmirii diferitelor documentații tehnice, juridice și economice. Costul unui astfel de copiator se ridică la aproximativ 0,02 mil. lei.

5. O lucrare imperios necesară este înlocuirea stației de pompare a apei pentru stins incendii, deoarece recipientele sub presiune, hidrofoarele sunt foarte vechi, având peste 36 de ani și conform PT ISCIR suntem obligați să efectuăm o verificare cu ultrasunete a acestora, pentru depistarea fișurilor și măsurarea grosimii pereților recipientilor.

De asemenea pompele sunt foarte vechi, energofage, iar piesele de schimb nu se mai găsesc, întrucât firma care le-a fabricat nu mai există. **Costul acestei stații agrementate pentru pomparea apei în instalația specială de stingere a incendiilor, de tip sprinkler și instalația de hidranți interiori este de aproximativ 0,35 mil. lei.**

6. Investiții privind supravegherea video a magazinului având în vedere procesele verbale de constatare emise inspectorii de poliție, ca urmare a spargerii magazinului, în luna decembrie, prin care suntem obligați să asigurăm supravegherea perimetrală și interioară a magazinului, prin sisteme de supraveghere cu camere video. Costul acestor echipamente de supraveghere se ridică la suma de aproximativ 0,43 mil. lei.

7. Finalizarea sistemului de pază și stingere a incendiilor, precum și al sistemelor de evacuare a fumului în caz de incendiu, care erau nefuncționale și din cauza cărora nu putem obține autorizația PSI, sisteme care să poată acționa independent, în funcție de necesitate, sistemele de ventilare a aerului viciat și/ sau trapele de fum ce vor fi montate pe latura bloc 1, mezanin.

În ceea ce privește montarea centralelor de avertizare și detectorii PSI, lucrarea a fost efectuată în proporție de 90 %, urmând ca în trimestrul II, după efectuarea lucrărilor de reparații și amenajări propuse pentru zona mezanin bloc ALMO 1 să fie realizată complet și dată în folosință întreaga instalație de pază și avertizare împotriva incendiilor.

De asemenea este necesară schimbarea capetelor de sprinkler în zona depozitelor din subsol bloc ALMO 3, care din cauza vechimii lor nu mai prezintă siguranță în exploatare, riscând să pornească fără a fi necesar și astfel să provoace pagube considerabile prin inundarea acestor depozite. **Costurile cu această investiție se ridică la aproximativ 0,05 mil. lei.**

8. Repararea șoselei subterane prin care se face aprovizionarea raioanelor și totodată evacuarea gunoiului menajer ce se strânge din activitatea zilnică curentă a comercianților din incinta Complexului Comercial Bucur Obor.

Această șosea se află într-un grad avansat de uzură, din cauza trecerii mașinilor de marfă și mașinilor colectoare de gunoi menajer, care deseori sunt mașini de 7-12 tone, prezentând multe gropi și nefiind reparată de cel puțin 15 ani.

De asemenea este necesar să se zugrăvească pereții și plafonul acestei șosele subterane, pereți ce nu au mai fost zugrăviți de aproximativ 10 ani, precum și schimbarea lămpilor de iluminat ce folosesc tuburi cu neon, având în vedere că aceste lămpi sunt foarte vechi (aprox. 20-22 ani) și în mare parte defecte neputând fi reparate deoarece nu se mai fabrică piese de schimb, cum ar fi droserile. **Costurile cu această reparație le estimăm la aproximativ 0,6 - 0,8 mil. lei.**

9. Repararea celor două țevi de alimentare cu CLU care s-au spart în urma avariilor țevelor de canalizare aparținând APA NOVA și a țevelor de alimentare cu apă pentru stropirea spațiilor verzi de pe spațiul public. Pentru întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de Construcție și a demarării lucrărilor de reparație/înlocuire a țevelor de alimentare **estimăm cheltuieli ce însumează aproximativ 0,15 mil. lei.**

10. Repararea imobilului proprietatea societății din Sos.Colentina nr. 6A, Sector 2, care a fost preluat de la Primăria Sectorului 2 într-o stare avansată de degradare și care necesită numeroase reparații pentru a putea fi folosit. Astfel este necesară repararea acoperișului prin care se scurge apa de la intemperii în clădire, înlocuirea feretrelor care sunt foarte vechi și nu mai asigură nici izolație termică, nici siguranță împotriva efracțiilor, realizarea sistemului de încălzire al imobilului care în prezent este pe bază de sobe de teracotă, refacerea sau înlocuirea pardoselilor, pereților interiori, a sistemului sanitar, refacerea tencuielii exterioare și alte reparații ce vor fi constatate având în vedere faptul că această clădire are o vechime de 95 ani, iar în ultimii 12 ani a fost folosită de Primăria Sectorului 2 fără a efectua niciun fel de reparații sau întrețineri curente. **Costurile cu această reparație sunt estimate între 1,5 - 1,9 mil. lei.**

11. Privitor la repararea/reabilitarea sistemului pentru încălzire, în cursul anului 2012 vor trebui reparate sau schimbate motoarele, bateriile și vanele instalației de încălzire – ventilație.

Trebuie reabilitat sistemul de ventilație și perdele de aer cald din centrul și periferia magazinului.

Centralele de ventilație ce asigură pomparea aerului cald pentru încălzirea magazinului, sunt vechi de peste 36 ani, au bateriile de încălzire și radiatoarele ruginite și/sau sparte fiind parțial blindate pentru a funcționa măcar la jumate din capacitate.

Robineții de trecere și/sau izolare ai bateriilor de încălzire neschimbați din 1975 sunt corodați și mulți dintre ei sunt blocați total sau parțial. Motoarele ce antrenează ventilatoarele centralelor de ventilație sunt de generație veche, funcționează din 1975 fiind energofage, iar mare parte având bobinajul ars, astfel devenind necesară schimbarea acestora cu unele de generație nouă care sunt mult mai fiabile și economice.

De asemenea pentru a asigura protecția și siguranța împotriva incendiilor, precum și respectarea normelor de protecție a muncii în vederea evitării accidentării personalului de întreținere și reparații este necesară înlocuirea vechilor tablouri de automatizare ale centralelor de ventilație nr. 1 și 4 care nu au reușit să fie schimbate în cursul anului 2011.

În concluzie, din cauza celor mai sus prezentate, în cursul anului 2012 va trebui contractată și proiectarea sistemului de încălzire – ventilație și ulterior să se treacă la realizarea noului sistem de încălzire – ventilație. Costurile vor fi determinate în urma finalizării proiectului de reabilitare a sistemului de încălzire – ventilație.

Costurile pentru proiectarea centralelor noi de incalzire-ventilatie ce vor trebui achitate le estimăm ca fiind între **0,15 - 0,4 mil. lei.**

12. Sunt necesare reparații privind hidroizolația, termoizolația și scurgerile pentru evacuarea apelor pluviale de pe terasa interioară a magazinului, care în prezent este distrusă de obiectele aruncate de locatarii din blocurile ce înconjoară terasa, precum și degradată fizic și moral de trecerea anotimpurilor, a diferențelor de temperatură, a ploilor acide sau de căldură insuportabilă degajată de soare pe timpul verilor caniculare. **Costurile cu această reparație sunt estimate între 2,5 - 3 mil. lei**

13. De asemenea pentru a vedea exact ce probleme există din punct de vedere al performanței energetice a clădirii este necesară executarea unui audit energetic, în conformitate cu Legea nr. 372/2005, precum și cu noua metodologie MC001/2006, privind calculul consumurilor de energie a clădirii. Prin acest audit energetic vom vedea exact cum putem reduce costurile privitoare la consumul de energie electrică și termică, determinate de răcirea, respectiv încălzirea magazinului și mai ales cum putem reduce consumurile de combustibili și gaze naturale folosite la încălzirea magazinului în anotimpul friguros. **Costurile cu acest audit energetic se ridică la aproximativ 0,5 mil. lei.**

14. Mai sunt necesare reparații ale fațadei vitrate perimetrice a magazinului, care în prezent nu mai etanșează, lăsând vântul și frigul să pătrundă în magazin, în acest fel existând pierderi mari de căldură pe timpul iernii, având în vedere suprafața mare de aproximativ 3.500mp a vitrinelor perimetrice. Costurile cu această reparație se ridică la aproximativ 4,5 mil. lei.

Pe lângă cele prezentate anterior, mai trebuie realizate următoarele lucrări aprobate în AGA din anii precedenți și constau în:

- achiziționarea și montarea porții de acces nr. 2 și achiziționarea barierelor automate pentru accesul în subsolul magazinului, de la porțile 1 și 2;
- realizarea reclamei cu casete luminoase la exterior, de jur împrejurul magazinului și la interior de jur împrejurul celor cinci cupole;
- achiziționarea de alte softuri și echipamente IT pentru dezvoltarea informatizării evidenței contabile, administrative și juridice a societății;
- realizarea a două scări rulante (una pe latura Colentina și una pe latura Câmpuri Moși) pentru facilitarea accesului cumpărătorilor la mezanin;
- alte reparații și investiții ce se vor releva ca necesare în cursul realizării programului de reparare/reabilitare a magazinului.

Costurile estimative pentru lucrările aprobate de AGA anterioare și neefectuate în cursul anului 2011, din lipsă timpului material necesar proiectării și obținerii autorizațiilor, enumerate mai sus, le apreciem ca fiind de circa 3 mil. lei.

Pentru realizarea tuturor acestor investiții care sunt estimate la **12,5 - 13,85 mil. lei** este necesară asigurarea resurselor financiare până la acest nivel.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL SC BUCUR OBOR S.A.

PREȘEDINTE C.A. Jurist GELU MANEA



MEMBRU C.A. Prof. Univ. Dr. GHEORGHE PISTOL

MEMBRU C.A. Prof. Univ. Dr. AURELIAN BONDREA

Întocmit
Director Tehn.-Administrativ
ec. Răzvan TOMPEA