

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind propunerea societății IPOCHIM S.A.  
referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului M.E. în A.G.A.  
pentru aprobarea vânzării, prin licitație deschisă cu strigare,  
a cotei-părți din activul proprietatea Societății IPOCHIM S.A.,  
situată în municipiul București, str. Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, și  
compusă din construcții și teren aferent ( în suprafață de 3.203,59 mp )

**NOTĂ:** *Obiectul vânzării este format din cotă-parte din imobil ( clădiri și teren aferent ), iar referirile, documentele și informațiile sunt făcute și oferă date, atât pentru clădiri, cât și pentru terenul aferent.*

### 1. PREZENTAREA OPERATORULUI ECONOMIC.

- 1.1. **Denumire:** IPOCHIM S.A.;
- 1.2. **Sediu social:** București, str. Mihai Eminescu nr. 19-21, Sector 1,  
Tel: 40212117654; Fax 40212102701; e-mail: office@iprochim.ro;
- 1.3. **Nr. de înregistrare la O.R.C.București:** J 40 / 6485 / 1991;
- 1.4. **Atribut fiscal / Cod Unic de Înregistrare:** RO 457747;
- 1.5. **Capital social, valoare acțiune, conform ultimei înregistrări la O.R.C.:**  
816.397,50 RON, 2,5 lei/acțiune,  
*Notă: capitalul social cuprinde valoarea terenurilor aferente activelor propuse pentru vanzare;*

1.6. **Structura acționariatului ( conform înregistrare la O.R.C.):**

Acționar	Număr de acțiuni	Capital social	Pondere %
Statul Român prin Ministerul Economiei	238.364	595.910	72,9926
Didilă Vasile	57.000	142.500	17,4547
Persoane fizice	31.026	77.565	9,5009
Persoane juridice	169	423	0,0518
<b>Total</b>	<b>326.559</b>	<b>816.398</b>	<b>100</b>

- 1.7. **Sector de activitate:** proiectare industrială;
- 1.8. **Obiect principal de activitate:** cod CAEN rev.2 - 7112 Activități de inginerie și consultantă tehnică legate de acestea.

### 2. DATE ECONOMICO-FINANCIARE ALE OPERATORULUI ECONOMIC.

Rezultate la	<u>31.12.2017</u>	<u>30.06.2018</u>	(în lei)
2.1 CIFRA DE AFACERI	<b>7.003.257</b>	<b>3.396.644</b>	
2.2 IMOBILIZARI CORPORALE	<b>99.720.944</b>	<b>99.581.900</b>	
2.3 VENITURI TOTALE	<b>7.510.882</b>	<b>3.571.164</b>	
2.4 CHELTUIELI TOTALE	<b>7.749.479</b>	<b>3.886.971</b>	
2.5 DATORII TOTALE	<b>2.522.304</b>	<b>3.076.647</b>	
2.6 CREANȚE	<b>3.248.358</b>	<b>2.080.689</b>	
2.7 REZULTATUL BRUT-(pierdere)	<b>- 242.639</b>	<b>- 315.807</b>	

### 3. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI.

**Eficiența economică a exploatării activelor societății este determinată de gradul de ocupare a spațiilor care sunt deținute și care nu sunt destinate obiectului principal de activitate** (grad de ocupare care este redus datorită nivelului de dotare al imobilelor, sub cerințele pentru spații de birouri clasa B și chiriiilor care în anumite situații nu sunt în concordanță cu prețul zonei pentru spații clasa B).

În analiza acestui aspect s-a avut în vedere și faptul că, **urmare a misiunii de control desfășurată în perioada 04 septembrie – 08 noiembrie 2017**, prin Decizia nr. 16 / 08.12.2017., **Curtea de Conturi a României a dispus măsuri la pct. I.4. în sensul ” realizării unei bune gestiuni financiare prin utilizarea imobilelor aflate în patrimoniu, în condiții de eficiență ”, constatând că:**

- ” Adunarea Generală a Acționarilor, conform Hotărârii nr. 5 / 06.08.2004, a aprobat închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatării acestora. Astfel, deși conducerea societății (AGA ȘI CA) a avut cunoștință de subutilizarea bunurilor imobiliare existente în patrimoniu, și pentru care, în vederea eficientizării exploatării lor, a aprobat închirierea lor, entitatea nu a făcut dovada închirierii acestor imobile, fiind efectuate cheltuieli (...), care n-au fost acoperite în totalitate din veniturile realizate. ”.

**Curtea de Conturi a României**, a dispus și ” extinderea verificărilor asupra tuturor imobilelor aflate în patrimoniu, în vederea identificării și a altor imobile care nu sunt utilizate pentru desfășurarea activității și care nu sunt nici închiriate în scopul realizării de venituri care să acopere cheltuielile efectuate, pentru cazurile identificate – se vor dispune măsurile care se impun, în vederea utilizării lor în condiții de eficiență, economicitate și eficacitate precum și a desfășurării de activități în condiții de eficiență. ” – *Anexa 1 - Extras din Decizia Curții de Conturi nr. 16 / 08.11.2017 corespunzător Raportului de control nr. 3773 / 08.11.2017 al Curții de Conturi.*

**Nevalorificarea sub orice formă a activelor conduce la dispunerea de măsuri impotriva persoanelor responsabile cu nevalorificarea în mod judicios a activelor, valorificare imposibilă prin închiriere datorită degradării continue a cladirilor societății datorită lipsei fondurilor necesare pentru întreținere și reparații, în sensul punerii acestora în siguranță.**

**Oportunitatea valorificării acestor active derivă din:**

- neutilizarea conform destinației lor directe și/sau folosirea nerentabilă a acestor active pe o durată mare de timp;
- neinfluențarea desfășurării activității principale a societății;
- existența cel puțin a unei intenții de cumpărare manifestată;
- surplusul activelor și deficitul de personal pentru utilizarea și exploatarea lor;
- gradul avansat al uzurii fizice și morale a activelor;
- costurile mari induse de plata taxelor și impozitelor și a pazei pentru aceste active;
- negrevarea cu mijloace fixe și obiecte de inventar de natura echipamentelor sau utilajelor care să necesite, anterior valorificării, relocare în alte spații, cu costuri suplimentare și risc de scoatere definitivă din funcțiune;
- neînregistrarea de litigii în instanță privind activul;
- poziționarea activului în zonele marginale ale proprietății, eventual cu luarea în calcul a acordării unei căi de acces ( drum de servitute );
- necesitatea renovării celorlalte active principale ramase în proprietatea companiei pentru creșterea gradului de utilitate a acestora;
- îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a activității de baza pentru personal și chiriași;
- eficientizarea activității de baza.

**Orientările prioritare pentru IPOCHIM S.A.**, în cadrul relațiilor ce se stabilesc cu acționarii și clienții, constau în identificarea direcțiilor și obiectivelor de dezvoltare a activităților pentru care a fost creată societatea, respectiv **activitatea de proiectare, cod CAEN rev. 2 - 7112 ”Activități de inginerie și consultanța tehnică legată de acestea” și activitatea în domeniul ADR, cod CAEN rev. 2 - 7120 ”Activități de testări și analize tehnice”.**

**Absența posibilităților de finanțare bancară, lipsa de lichiditate pentru upgradarea activității dar și imposibilitatea de a prevedea evoluția veniturilor pe termen mediu și lung, relevă necesitatea / posibilitatea valorificării activelor ( active ce nu contribuie în prezent la desfășurarea activității de bază ), prin vânzare în vederea capitalizării și modernizării societății în scopul re poziționării pe piața serviciilor tehnice de inginerie tehnologică și proiectare, consultanță tehnică și a serviciilor în domeniu ADR.**

Punerea în valoare a activelor sale, clădiri și terenuri, dar mai presus de toate **necesitatea continuării și susținerea activităților de bază**, considerate vitale pentru societate, a determinat IPOCHIM S.A. să declare o a treia activitate, cea de închiriere a spațiilor neutilizate la un moment dat în activitatea de bază.

Veniturile din închiriere declarate ca a treia sursa pentru societate, nu pot acoperi cheltuielile mari induse de clădirile neutilizate și/sau închiriate, constând în:

- plata taxelor și impozitelor locale pentru clădiri și terenuri neutilizate;
- costuri de reparații minime obligatorii, clădirile fiind într-un grad avansat de degradare, cu generarea de costuri suplimentare mari și pe segmentele de structură ale acestora;
- costurile cu utilitățile și pentru spațiile neutilizate, energie și apă în principal;
- paza acestora.

Ținând seama de măsurile de redresare economico-financiară a Societății, care fac obiectul Planului de restructurare/reorganizare și de re tehnologizare a Societății, aprobat de acționari prin Hotărârea nr. 5 / 30.07.2018. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, precum și de faptul că, până la data prezentei, nu s-au înregistrat oferte de cumpărare a activului proprietatea societății, situat în municipiul Cluj-Napoca, iar Societatea înregistrează dificultăți financiare, nedispunând de lichidități ori neputând accesa credite bancare, pentru îndeplinirea măsurilor prevăzute în Planul de restructurare/reorganizare și de re tehnologizare a Societății se impune ca necesară și aprobarea valorificării prin vânzare a cotei-părți din activul Societății situate în municipiul București, care face obiectul prezentei.

**3.1 Veniturile economice și financiare ale societății au cunoscut o continuă scădere** în ultimii 5 ani, fapt ce a condus la pauperizarea acesteia.

**3.2 Societatea își intensifică eforturile prin angajarea tuturor resurselor și forțelor pentru menținerea pe piața specifică de inginerie tehnologică și proiectare și în domeniul inspecțiilor ADR, în pofida problemelor întâmpinate de IPOCHIM S.A. în ultimii ani datorate faptului că :**

- investițiile din România în sfera de activitate IPOCHIM S.A. sunt reduse ca număr și minore ca pondere valorică în comparație cu anii de la înființarea societății ori față de anii precedenți;
- licitațiile publice, în marea majoritate, solicită oferte la cheie – proiectare și construcție, colaborările solicitate sunt discriminatorii pe partea financiară în raport de dificultatea tehnică a proiectelor;
- decizia de liberalizare a pieței pentru activitățile de inspecție din domeniul ADR, activități în fapt de monitorizare a securității transportului de substanțe periculoase, a generat un proces de diminuare a veniturilor (proces similar celui care a marcat domeniul proiectării), într-un domeniu reglementat insuficient ori haotic, care conduce în particular la situații de concurență neloială la nivelul organismelor de inspecție;
- liberalizarea pieței pentru serviciile de inspecție ADR prin autorizarea altor trei organisme de inspecție, a condus la divizarea unei activități cu volum relativ constant, determinat de existența a cca. 3500 cisterne în circulație care fac obiectul inspecțiilor tehnice.

Structura organizatorică ce cuprinde ingineri din toate specializarile necesare pentru realizarea unor proiecte industriale complexe, competitivitatea și dorința de a rămâne pe piață ne dau încrederea că decizia de vânzare a unor active este una necesară și că eforturile conjugate vor conduce la creșterea eficienței activității și realizarea obiectivelor planificate.

### 3.3 IPROCHIM S.A. deține clădiri cu spații libere neocupate în urma:

- **restrângerii activității** - perioada de criză, declinul sever al investițiilor de capital pe parcursul ultimilor ani, creșterea concurenței, au afectat activitatea Institutului;
- **restructurarile succesive de personal**, reducerea naturală prin ieșirile la pensie și migrarea personalului către alte firme au condus la eliberarea clădirilor aflate în proprietatea IPROCHIM S.A.;

Evoluția numărului de personal

Anul	1990	1991	1992	1995	1998	2000	2005	2010	2013	2015	2017
Nr. salariați	3202	2455	1648	1084	784	538	353	173	139	96	83

## 4. PREZENTAREA ACTIVULUI.

### 4.1. PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVULUI:

Denumire activ	Adresa	Suprafața construită și suprafața teren (mp)	Suprafața construită desfășurată (mp)	Valoarea contabilă ramașă* la 31.12.2017 a activului conform H.G. nr. 2139/2004 (lei)	Valoarea contabilă ramașă* la 30.06.2018 a activului (lei)	Ponderea activului (inclusiv teren) în total imobilizări corporale conform H.G. nr. 2139/2004 (%)
Clădiri corp proprietate	Bucuresti str. Calea Plevnei nr. 137C Sector 6	1.215,59	1.802,18	363.479,54	352.039,52	
231155-C1 (fostă C10)		527	527	99.000,00	94.500	
231156-C1 (fostă C7)		10	10	666,60	499,95	
231156-C2 (fostă C8)		29	29			
231156-C3 (fostă C9)		25	25			
231158-C1 (fostă C5)		199	399			20.533,26
231158-C2 (fostă C6)		39	39	2.199,84	2.099,82	
203721-C1 (fostă IE-C18)		386,59	773,18	241.079,84	235.339,82	
+ teren aferent		3.203,59		9.684.000,96	9.684.000,96	
<b>Total</b>				<b>10.047.480,50</b>	<b>10.036.040,48</b>	<b>10,08</b>

\*Valorile contabile sunt cele din ultimul Raport de evaluare pentru înscriere în contabilitate la 31.12.2013.

#### 4.1.1. Sectorul de activitate pe care îl deservește activul:

IPROCHIM S.A. nu desfășoară activități de bază în clădirile supuse vânzării, aceste clădiri fiind într-o stare avansată de degradare.

Clădirile au avut destinație de birouri și clădiri administrative.

#### 4.1.2. Amplasarea activului:

Bucuresti, str. Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6.



#### 4.1.3. Descrierea activului / anul punerii în funcțiune:

Obiectul prezentei note reprezintă o cotă-parte din activul deținut de IPOCHIM S.A. în locația sa din București, str. Calea Plevnei nr. 137C (Anexa 2 – plan amplasare, extras cadastral).

Partea de activ propusă a fi valorificată datorită neutilizării în procesul activităților societății este formată din teren și clădiri descrise după cum urmează:

- **Teren:** o parcelă de teren în suprafață de 3.204 mp:
  - terenul nu are front la stradă se află în incinta proprietății, în partea de nord-vest a acesteia;
  - pentru asigurarea accesului din str. Calea Plevnei se va constitui, după caz, un drept de servitute pe drumul de incintă al activului, drum care deserveste activul pe latura comună cu parcela care face obiectul propunerii de vânzare și care delimitează activul pe limita de proprietate;
  - terenul este intravilan, plan, de formă regulată;
  - zona în care se află terenul este o zonă mixtă, rezidențială, administrativă și comercială.
- **Clădiri:**
  - 231155-C1 (fostă C10) – Clădire administrativă - birouri (P) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960;
  - 231156-C1 (fostă C7) – Clădire anexă - magazie (P) – structură de rezistență din caramida, defaectată integral: an construcție 1960;
  - 231156-C2 (fostă C8) – Clădire anexă - magazie (P) – structură de rezistență din caramida, defaectată integral: an construcție 1960;
  - 231156-C3 (fostă C9) – Clădire anexă - centrala termică (P) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1980;
  - 231158-C1 (fostă C5) – Clădire administrativă - birouri (P+1 – fosta clădire "sodă") – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă, defaectată integral: an construcție 1960;
  - 231158-C2 (fostă C6) – Clădire anexă - atelier mecanic (P) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960;
  - 203721-C1 (fostă IE-C18) – Clădire administrativă - birouri (P+1) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960.

Clădirile sunt într-un stadiu avansat de degradare, atât pe partea de structură, cât și pe partea de anvelopă, finisaje și instalații.

**4.1.4. Activul are în dotare următoarele mijloace fixe:** nu este cazul, nu are dotări.

**4.1.5. Vecinătăți:**

Proprietatea propusă spre vânzare are ca vecinătăți:

- la nord-vest: celelalte active ale societății - Clădirea principală a IPROCHIM S.A. și celelalte clădiri secundare ale societății;
- la sud-est: proprietăți rezidențiale;
- la sud-vest: proprietate privată cu destinație comercială.

**4.1.6. Activități în cadrul activului:** nu se desfășoară activitate, activul necesitând lucrări importante de întreținere și reparații.

**4.1.7. Produse realizate în cadrul activului:** nu se realizează producție în cadrul acestor active.

**4.1.8. Posibilitatea unor riscuri viitoare:** Există riscul degradării în continuare până la distrugerea / surparea clădirilor, care să conducă la necesitatea demolării acestora.

**4.1.9. Utilități care deservește activul:** la limita proprietății există alimentare cu:

- energie electrică și apă potabilă - instalațiile electrice de apă și canalizare trebuie înlocuite complet, acestea fiind vechi și afectate de nefolosirea îndelungată și de scurgerile de apă.
- gaz metan - se impune înlocuirea sistemului de încălzire și a instalațiilor (sobe de încălzire din teracota) cu centrale termice noi.

**4.1.10. Activul a fost / nu a fost declarat disponibil conform Legii nr. 346/2004:** nu.

**4.2. DATE PRIVIND SITUAȚIA PATRIMONIALĂ**

**4.2.1. Situația terenului aferent activului:**

Nr. crt.	Amplasare	Suprafata (mp)	Destinatie	Valoarea contabila la 31.12.2017 conform H.G. nr. 2139 / 2004	Situatie juridica
1	Bucuresti, str. Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6	3.203,59	curti-constructii	9.684.000,96	proprietate IPROCHIM S.A.
		compus din 5 loturi alăturate cu Carte Funciară individuală:			
		998	Lot 2 cu CF-231155		
		632	Lot 3 cu CF-231156		
		188	Lot 4 cu CF-231157		
		999	Lot 5 cu CF-231158		
386,59	Lot IE cu CF-203721				

#### 4.2.2. Cladirile aferente activului:

Denumire	An constr.	Supraf. constr. (mp)	Supraf. desfăș. (mp)	Valoare contabilă conf. H.G. nr. 2139/2004	Valoare rămasă la 31.12.2017	Valoare rămasă la 30.06.2018	Situația juridică	Destinație
231155-C1 (fostă C10)	1960	527	527	135.000	99.000,00	94.500,00	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție administrativă (birouri)
231156-C1 (fostă C7)	1960	10	10	2.000	666,60	499,95	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție anexa (magazie)
231156-C2 (fostă C8)	1960	29	29				proprietate IPROCHIM S.A.	construcție anexa (magazie)
231156-C3 (fostă C9)	1980	25	25				proprietate IPROCHIM S.A.	construcție anexa (centrală termică)
231158-C1 (fostă C5)	1960	199	399	28.000	20.533,26	19.599,93	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție administrativă (birouri)
231158-C2 (fostă C6)	1960	39	39	3.000	2.199,84	2.099,82	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție anexa (atelier mecanic)
203721-C1 (fostă IE-C18)	1960	386,59	773,18	287.000	241.079,84	235.339,82	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție administrativă (birouri)
<b>TOTAL</b>		<b>1.215,59</b>	<b>1.802,18</b>	<b>455.000</b>	<b>363.479,54</b>	<b>352.039,52</b>		

#### 4.3. ALTE DATE DESPRE ACTIV ȘI TERENUL AFERENT

**Societatea IPROCHIM S.A. este proprietara activului (construcții și teren aferent) situat în municipiul București, Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, activ care este inclus în capitalul social.**

În baza art. 20 alin.(2) din Legea nr. 15 / 1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, IPROCHIM S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor aflate în patrimoniul societății la data apariției actului normativ ("Bunurile din patrimoniul societății comerciale sunt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobândite cu alt titlu.").

**Valoarea tuturor terenurilor ( atât valoarea acestora la 31.12.1993., cât și diferențele din reevaluarea imobilizărilor corporale conform H.G. nr. 500 / 1994 ), deținute în proprietate de Societate la data de 31.08.1994., a fost inclusă în valoarea capitalului social conform Hotărârii A.G.A. din 17.10.1994, de majorare a capitalului social al Societății Iprochim S.A., și Certificatului de înscriere de mențiuni O.R.C. din 19.01.1995.**

**Proprietatea din Calea Plevnei în totalitatea ei este compusă din:**

- **Teren** în suprafață totală de de 23.656,63 mp, dezmembrat în 7 loturi distincte, cu carte funciară și număr cadastral proprii, din care 5 loturi, cu suprafața totală de 3.203,59 mp., fac obiectul propunerii de vânzare,
- **Construcții** – suprafața construită la sol 6.022 mp, suprafața desfășurată 14.572 mp, respectiv clădirea principală și clădirile anexe.

Clădirea principală a fost construită în anii 1860, fiind cunoscută sub denumirea de "Malmaison" fiind la început cazarmă, după care a devenit închisoare.

În 1977 intră în patrimoniul IPOCHIM S.A. începând un proces de reabilitare care a durat 3 ani.

Jumatate din cladirea principală necesită lucrari majore de întreținere și reparații interioare și exterioare, în special la acoperiș.

Construcția principală este o *Clădire de birouri*, P+2, suprafata construită la sol este de 4.137 mp.

Celelalte construcții considerate clădiri anexe au avut diferite utilizări, cum ar fi casa poartă, clădire administrativă, clădire birouri financiar-contabilitate, clădire birouri proiectare fabrici de sodă, clădire machete unde se realizau machete pentru toate întreprinderile din țară, centrală termică, atelier mecanic, magazii.

- 4.3.1. Investitii în curs:** Nu este cazul
- 4.3.2. Sarcini care grevează activul:** Nu este cazul.
- 4.3.3. Situația creditelor primite de societatea comercială pentru activ și modul de garantare a acestora:** Nu este cazul.
- 4.3.4. Litigii legate de activ, de natura patrimonială, comercială sau socială, în calitate de pârât și de reclamant:** Nu sunt.
- 4.3.5. Drepturi de proprietate industrială deținute:** Nu este cazul.
- 4.3.6. Puncte tari, puncte slabe, oportunități și riscuri:**

Analiza de mai jos este realizată prin raportare la scopul acestei note de fundamentare, respectiv inițierea demersurilor de vânzarea a activului:

**Puncte tari:**

- amplasarea activului într-o zonă centrală a orașului București;
- activul, reprezentând doar o parte din proprietatea IPOCHIM S.A. din Calea Plevnei, poate fi vândut, existând o cerere în acest sens;

**Puncte slabe:**

- imposibilitatea valorificării sub formă de închiriere din cauza stării de degradare avansată, majoră a clădirilor care generează și o lipsă de securitate evidentă;
- imposibilitatea efectuării reparațiilor de mentenanță iar continuarea rămânerii construcțiilor în starea actuală, conduc la continuarea degradării până la necesitatea demolării;
- lipsa unui control operativ / administrativ asupra acestei părți din proprietatea din Calea Plevnei;
- imposibilitatea angajării de personal cu atribuții administrative pentru aceste clădiri întrucât ar crește deficitul înregistrat de societate în lipsa realizării unor venituri prin închiriere;
- IPOCHIM S.A. nu a putut obține finanțare pentru renovarea clădirilor, din cauza situației financiare actuale; în plus clădirile sunt vechi, construite după proiecte și cu materiale utilizate în anii 60;
- zona este într-o continuă dezvoltare, se construiesc clădiri de birouri de clasă A, moderne cu peste 10 etaje și suprafețe mari disponibile pentru închiriere, la chirii acceptabile, astfel cerea de spații de birouri în clădiri vechi este nulă;



**Oportunități:**

- revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității IPOCHIM S.A. la nivelul actual de calitate cerut pe piață serviciilor, prin vânzarea unei parcele din proprietatea din Calea Plevnei;
- existența unor intenții ferme de cumpărare, respectiv de către **LIDL România S.C.S.**;

**Riscuri:**

- neluarea niciunei hotărâri privind soarta acestui activ, va conduce în continuare la costuri suportate de IPOCHIM S.A. din activitățile sale, respectiv costuri cu taxe și impozite pentru teren și clădire, deși sunt necesare și cheltuieli de pază, mentenanță pentru securizarea activului;
- posibilitatea apariției unor evenimente care să genereze riscuri de distrugere a activului și/sau vecinătăților ( mai ales prin accentuarea uzurii, morale și fizice, a componentelor din rețelele de distribuție a energiei electrice, apă-canal și gaz metan );
- aspectul clădirilor vechi strică imaginea și pentru clădirea principală și întreaga proprietate;
- exonerarea interesului ferm de cumpărare;
- diminuarea drastică a forței de muncă specializate din domeniul sferei de activitate a societății și lipsa oportunităților pentru atragerea de tineri specialiști urmare a lipsei resurselor financiare;
- **menținerea și accentuarea statutului de activ generator de cheltuieli permanente (taxe, impozite, etc.) în continuă creștere;**
- **dispunerea de măsuri de către Curtea de Conturi a României împotriva persoanelor responsabile cu nevalorificarea în mod judicios a activului, prin neimplementarea recomandărilor formulate cu ocazia misiunii de control finalizată cu Raportul de control înregistrat cu nr. 3773 / 08.11.2017.**

4.3.7. **Obligațiile de mediu:** Nu sunt.

4.3.8. **Drepturi asupra activului (operare, exploatare, administrare):** toate drepturile.

## 5. CADRUL LEGAL.

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, respectiv, prevederile art. 105 și următoarele din H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.

## 6. REZULTATELE EVALUARII

Conform evaluării firmei Property Partners Valuation Consulting S.R.L. asupra valorii de piață a proprietății din Calea Plevnei, **valoarea de piață a cotei-părți din activ**, care face obiectul propunerii de valorificare prin vânzare, **este:**

**2.854.000 Euro echivalent 13.314.000 Lei**  
(curs valutar BNR din 21.03.2018: 1 euro = 4,6651 lei).

Valoarea evaluată a terenului în suprafață de 3.203,59 mp. ( activul ” Construcții și teren aferent în suprafață de 3.203,59 mp ”, situat în Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București ), menționată în Raportul de evaluare aferent acestui activ, include doar valoarea acestui teren, propus spre valorificare, în cotă exclusivă.

Pentru asigurarea accesului la calea publică a activului ” Construcții și teren aferent în suprafață de 3.203,59 mp ”, ulterior valorificării acestuia, se va acorda cumpărătorului un drept de trecere ( servitute de trecere – art. 617 N.C.Civ., raportat la art. 618 N.C.Civ. ) pe drumul de incintă, care deservește în prezent întreaga proprietatea a Societății, și nu un drept de proprietate ( în cotă-parte indiviză ) din terenul aferent drumului de incintă, aflat la limita dintre terenul propus spre valorificare și restul terenului ce va rămâne în proprietatea Societății.

## 7. PLANUL DE REORGANIZARE / RESTRUCTURARE ȘI DE RETEHOLOGIZARE A ACTIVITĂȚII IPROCHIM S.A. UTILIZAREA SUMELOR REZULTATE DIN VANZARE.

Aprobarea de către acționari a inițierii procedurii de vânzare a activului s-a concretizat prin adoptarea Hotărârii A.G.O.A. nr. 6 / 29.01.2018. [ ” art. 1. Se aprobă, de principiu, (...) valorificarea prin vânzare a activului societății (...). ]

Se vor urmări atingerea obiectivelor și îndeplinirea măsurilor propuse de conducerea executivă prin Planul de reorganizare / restructurare și de retehnologizare a activității IPROCHIM S.A., plan avizat de Consiliul de Administrație prin Hotărârea nr. 6 / 04.05.2018. și aprobat de acționarii societății prin Hotărârea nr. 5 / 30.07.2018 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

După vânzarea activului și după plata datoriilor înregistrate și a obligațiilor curente față de furnizorii de utilități și servicii, stabilirea priorităților pentru investiții se va face pe baza unor analize și planuri de afaceri astfel încât să se obțină eficiența așteptată, atât pentru activitate, cât și pentru acționari.

Destinația sumelor rezultate din vânzare, rămase după plata datoriilor înregistrate de societate, se prezintă în tabelul următor, iar detalierea se explicitează în continuarea acestuia:

Nr. crt.	<i>Investiții necesare</i>	<i>Suma necesara, estimata [euro]</i>
<b>A</b>	<b><i>Pentru continuarea activității tehnice ce face obiectul de activitate</i></b>	
1	<b>Refacerea resursei de personal specializat</b> pentru - Inginerie Tehnologică și Proiectare – ENG - Consultanța tehnică de inspecții și certificare ADR	270.000
2	<b>Investiții în IT – hard și soft</b>	450.000
3	<b>Asigurarea suportului tehnic</b> necesar pentru menținerea certificărilor și autorizațiilor deținute de societate	70.000
4	<b>Îmbunătățirea condițiilor de lucru</b> - upgradarea spațiilor la modul de funcționare modernă a unei activități de design/proiectare care implică recompartimentări funcționale și dotări de instalații adecvate unor condiții de lucru de birouri categoria A.	500.000
	<b>TOTAL A</b>	<b>1.290.000</b>
<b>B</b>	<b><i>Investiții pentru reparații minime obligatorii la clădirile deținute de IPROCHIM S.A.</i></b>	
1	IASI - reparatii acoperiș și consolidare/repararea clădirii	400.000
2	BUCUREȘTI - Calea Plevnei - reparatii acoperiș și fatade	600.000
3	CLUJ - reparatii acoperiș și fatade	600.000
4	SIBIU - reparatii acoperiș și interioare	200.000
	<b>TOTAL B</b>	<b>1.800.000</b>

<b>C</b>	<b>Infintarea unui centru propriu de inspectii ADR în Bucuresti</b>	
1	Achiziție teren, realizare construcții, dotări	<b>750.000</b>

**A. Continuarea activității tehnice ce face obiectul de activitate al societății impune realizarea urmatoarelor investitii imperios necesare:**

- Investiții pentru refacerea resursei de personal specializat** - sunt probleme majore legate de scăderea continuă a numărului de personal din categoria inginerilor pe toate specialitățile, mai ales în condițiile în care un inginer proiectant, functie de specialitate se formează în 3-5 ani;
  - ✓ **Inginerie Tehnologică și Proiectare – ENG** – activitatea de proiectare organizată pentru proiectarea obiectivelor de investiții cuprinde specialiști pe activitățile: *proces și instalații tehnologice* pentru principalele direcții ale industriei chimice anorganice, organice, îngrășăminte, medicamente, etc., petrochimice, de rafinare, de protecția mediului și complementare acestor industrii.  
 Activitatea de inginerie tehnologică și proiectare, față de un necesar minim de cca. 30-50 specialiști care să acopere profilul activității de bază își desfășoară activitatea cu cca. 15 specialiști. Compartimente și specialități ca termo, C&D, instrumentație, plan general, instalații diverse aferente construcțiilor au dispărut necesarul fiind acoperit cu colaborări terțe care nu asigură unitatea și fluența activității de proiectare.
  - ✓ **Consultanta tehnică de inspectii și certificare ADR** dispune de un număr funcțional de inspectori și evaluatori la limită, iar media de vârstă a colectivelor este de peste 55 de ani, fapt care impune angajarea unui minim de 5 specialiști .

**Necesarul pentru upgradarea personalului tehnic este estimat la 270.000 euro pentru anul 1 de activitate.**

**2. Investiții în IT – hard și soft**

IPOCHIM S.A. deține o infrastructura IT&C compusa din:

- sistem de servere și comunicații;
- rețea intranet la care sunt conectate toate stațiile de lucru și echipamente profesionale;
- sistem de licențe (software) de baza (sisteme de operare și platforme);
- sistem de licențe (software) de aplicație pentru toate activitățile din IPOCHIM S.A.

Aceasta reprezintă suportul informatic al întregii activități.

Dotarea curentă cuprinde:

- sistem de servere și comunicații (Rack cuprinzând Router BGP, Firewall hardware, Server Gateway - Server Enterprise, Sever Backup, Servere de aplicații și fișiere) – ansamblu 9unități; din 2009
- storage 24TB – 1 unitate; din 2012
- stații de lucru PC sau grafice – 100 unități în uz; din 2007-2012
- Notebooks – 20 unități; din 2010-2012
- sistem printare laser monocrom A0, network – ansamblu scanner, printer, controler; din 2008
- sistem printare laser color A0, network – ansamblu printer, controler; din 2012
- multifuncțională monocrom laser A3, network – 1 unitate; din 2008
- multifuncționale / imprimante monocrom laser A4 și color inkjet A4 – 58 unități; din 2008-2016.

**Din punct de vedere tehnic situația actuală se prezintă astfel:**

- toate echipamentele au depășit termenul de garanție;
- doar 30% din stațiile de lucru sunt grafice și datează din 2011-2012
- parcul de stații de lucru trebuie înlocuit; rata de înlocuire corectă fiind de 3-5ani
- sistemul de servere și comunicații are o vechime de aproape 8 ani, cu consecințe asupra întreținerii, obținerii de piese de schimb și compatibilității cu aplicațiile moderne

- echipamentele de printare distribuite trebuie inlocuite cu o soluție de printare bazată pe echipamente departamentale

**Se propun 2 variante de proiecte de dotări IT&C care propun aceleași entități**, dar într-un calendar de execuție diferit (noul Sistem de servere și comunicații propus în 2018, respectiv 2019).

Unele entități sunt apreciate ca imediat necesare (au cantitatea #0), altele se vor realiza funcție de disponibilitățile financiare sau dacă apar contracte condiționate de investiția respectiva.

**Necesarul pentru dotările IT este estimat la 450.000 euro**

### 3. **Asigurarea suportului tehnic necesar**

Este stringentă necesitatea menținerii **certificărilor deținute de societate**, fără de care aceasta nu poate funcționa pe piața acestui tip de servicii. Menținerea eligibilității certificate este determinată de specialiștii eligibili pe care societatea îi poate antrena în proiecte și de instrumentele de lucru – soft-uri și echipamente auxiliare care susțin această activitate, respectiv dotări și echipamente de lucru.

**Necesarul este estimat la 70.000 euro**

### 4. **Îmbunătățirea condițiilor de lucru.**

Deoarece sediul în care IPOCHIM S.A. își desfășoară activitatea este o clădire compusa din doua corpuri :

- Corpul A construit înainte de 1940 - are subsol, parter și 8 etaje,
- Corpul B construit începând cu 1970 - are subsol, parter și 8 etaje,

dotările aferente construcției au fost menținute numai într-o stare relativă de funcționalitate, este necesară upgradarea spațiilor la modul de funcționare modernă a unei activități de design/proiectare care implică recompartimentări funcționale, dotări de instalații adecvate unor **condiții de lucru de birouri categoria A**.

Suprafața construită 886 mp.

**Necesarul pentru renovarea, amenajarea și securizarea spațiilor din sediul social din EMINESCU este estimat la cca. 500.000 EURO**

### **B. Investiții pentru reparații minime obligatorii la celelalte clădiri deținute de IPOCHIM S.A.**

De-a lungul ultimilor 3 ani, IPOCHIM S.A. a făcut demersuri constante în vederea valorificării imobilelor în care nu se mai desfășoară activități.

1. **Iași** – reparații acoperiș și consolidare/repararea clădirilor corpului A:  
necesar **400.000 euro**
2. **București** – Calea Plevnei – reparații acoperiș și fațade:  
necesar **600.000 euro**
3. **Cluj-Napoca** – renovarea clădirii în scopul utilizării:  
necesar cca. **600.000 euro**
4. **Sibiu** - reparații acoperiș și interioare:  
necesar **200.000 euro**

**Necesarul total pentru punerea în siguranță, conservarea și amenajări funcționale sedii 1.800.000 euro**

- C. Investitia pentru infiintarea unui centru propriu pentru inspectii ADR în zona limitrofă Bucuresti** se consideră oportună, deși într-o piață limitată, datorită presiunii furnizorilor de servicii pentru inspecțiile ADR, pe care le oferă discriminatoriu către organismele de inspecție noi apărute – investiția este estimată la **750.000 euro** pentru teren, construcții necesare (clădire și căi de rulare auto) și asigurarea echipamentelor la standardele actuale.

**Investitia pentru un centru de inspectii ADR în zona limitrofă Bucuresti este mare datorită necesității cumpararii unui lot de teren cu suprafață corespunzătoare, cu deschidere la un drum regional, având în vedere stringența asigurării unei platforme de staționare pentru cisternele auto, spațiu de manevră și de acces și ieșire din incintă.**

Analiza va arăta că această investiție este fezabilă, banii se pot recupera având în vedere că veniturile obținute ar fi încasate numai de IPOCHIM S.A. în proporție de 100%, și s-ar putea renunța la unele centre din zona Munteniei, în plus ar pune presiune și pe organismele concurente care dețin centre proprii de servicii pentru ADR.

**Realizarea investițiilor estimate ca necesare ar permite societății să funcționeze la standardele unor firme similare din țară și străinătate.**

## **8. VANZAREA ACTIVULUI:**

- 8.1. Metoda de vanzare:** licitație deschisă cu strigare, desfășurată după regula licitației competitive, respectiv la un pret în urcare pornind de la pretul de ofertă.  
Activul NU a fost declarat disponibil în condițiile Legii nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare.
- 8.2. Prețul de pornire a licitației:** prețul de ofertă stabilit ca fiind valoarea rezultată din evaluare majorată cu un procent de 10%, respectiv, 14.645.400 lei, la care se adaugă sau nu TVA, conform Codului Fiscal.
- 8.3. Pasul de licitație (5 - 15% din pretul de pornire al licitației):** 5 % din prețul de pornire a licitației.
- 8.4. Pretul minim de vanzare:** 14.645.400 lei.
- 8.5. Modalitatea:** plata integrală.
- 8.6. Termenul de plata:** 30 zile lucratoare de la semnarea contractului de vanzare.
- 8.7. Transferul dreptului de proprietate asupra activului:** după încasarea integrală a prețului de adjudecare.

**9. GARANTIA DE PARTICIPARE LA LICITATIE:** 5 % din pretul de pornire a licitației..

**10. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITATIE:** 12.000 lei la care se adaugă TVA.

## **11. DOSARUL DE PREZENTARE:**

### **11.1. Conținutul dosarului de prezentare.**

Societatea întocmește, pentru activul propus pentru vânzare, "Dosarul de prezentare", în baza elementelor cuprinse în mandatul special și în conformitate cu prevederile art. 110 din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Dosarul de prezentare va contine, în anexa, contractul cadru de vanzare-cumparare a activului si, după caz, Avizul de mediu emis de autoritatea competenta de mediu pentru activul respectiv, potentialul cumparator fiind avertizat ca activul supus vanzarii este obligat sa se conformeze legislatiei privind protectia mediului, reglementarilor și politicilor de aplicare a acesteia, precum și alte documente, dupa caz.

**11.2. Pretul Dosarului de prezentare:** 1.000 lei, la care se adaugă TVA.

**12. TAXA DE ACCES LA DATE ȘI INFORMAȚII:** 50 lei, la care se adaugă TVA.

**13. PUBLICITATEA:**

Anuntul publicitar privind Oferta de vanzare, anexat prezentei, se va publica în unul sau doua ziare locale, în unul sau doua cotidiane de larga circulatie și intr-un jurnal international (daca se considera necesar), dupa caz.

Locul și termenul limita pentru depunerea documentelor de participare, data și ora inceperii licitatiei se vor stabili de conducerea executivă a societatii, ulterior aprobării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății a vânzării activului.

**14. COMISIA DE LICITATIE:**

Componenta numerică a Comisiei de licitație, nominalizarea reprezentanților operatorului economic și valoarea remunerației acordată membrilor Comisiei de licitație:

- numărul membrilor Comisiei de licitație este de 5-7(cinci-șapte) membri,
- componența nominală a comisiei:
  - din partea societății :
    - Președinte: Aurelia Mihaela OPRESCU, Director General interimar,
    - membru: Ioana HUTTER, Director Economic,
    - membru: Mihai Rareș BANU, jurist, Oficiul Juridic,
  - din partea D.P.A.P.S.: potrivit mandatului acordat pentru A.G.A.
- secretariatul Comisiei de licitație :
  - Mariana GEORGESCU, responsabil SMI, SMC-SMM-SMSSO,
- pentru remunerarea membrilor Comisiei de licitație și a secretariatului acesteia se acordă o indemnizație individuală de 1.500 lei net.

**15. Persoanele desemnate să negocieze și să semneze contractul de vânzare – cumpărare de activ:**

- Aurelia Mihaela OPRESCU, Director General interimar,
- Ioana HUTTER, Director Economic,
- Mihai Rareș BANU, jurist, Oficiul Juridic.

**Față de cele prezentate mai sus și propunerile formulate, solicităm acordarea mandatului special reprezentantilor Ministerului Economiei în Adunarea Generala a Actionarilor IPOCHIM S.A. pentru aprobarea vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare, a unei cote-părți din activul societății situat în municipiul București, str. Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6 (construcții și teren aferent de 3.203,59 mp), în urmatoarele condiții:**

- 1. metoda de vânzare (inclusiv regula de licitație):** licitație deschisă cu strigare, desfasurata dupa regula licitatiei competitive, respectiv la un pret in urcare pornind de la pretul de oferta;
- 2. prețul de ofertă (prețul de pornire a licitației), la care se adaugă sau nu TVA (conform prevederilor Codului Fiscal):** pretul de ofertă stabilit ca fiind valoarea rezultată din evaluare majorată cu un procent de 10%, respectiv, 14.645.400 lei, la care se adaugă sau nu TVA, conform Codului Fiscal;
- 3. pasul de licitație:** 5 % din pretul de pornire a licitației;
- 4. prețul minim de vanzare:** 14.645.400 lei;
- 5. modalitatea de plată;** plata integrală;

6. termenul de plată: 30 zile lucratoare de la semnarea contractului de vanzare;
7. transferul dreptului de proprietate asupra activului: după încasarea integrală a prețului de adjudecare;
8. cuantumul garanției de participare la licitație: 5 % din prețul de pornire a licitației;
9. taxa de participare la licitație, 12.000 lei, la care se adaugă TVA;
10. dosarul de prezentare întocmit de operatorul economic și prețul acestuia de 1.000 lei, la care se adaugă TVA;
11. taxa de acces la date și informații: 50 lei, la care se adaugă TVA;
12. conținutul ofertei de vânzare și împuternicirea conducerii societății pentru stabilirea locului, datei și orei de depunere a documentelor de participare la licitație;
13. componenta numerică a Comisiei de licitație, nominalizarea reprezentanților operatorului economic:
  - numărul membrilor Comisiei de licitație este de 5-7(cinci-șapte) membri,
  - componența nominală a comisiei:
    - din partea societății:
      - Președinte: Aurelia Mihaela OPRESCU, Director General interimar,
      - membru: Ioana HUTTER, Director Economic,
      - membru: Mihai Rareș BANU, jurist, Oficiul Juridic,
    - din partea D.P.A.P.S.: potrivit mandatului acordat pentru A.G.A.
    - secretariatul Comisiei de licitație:
      - Mariana GEORGESCU, responsabil SMI, SMC-SMM-SMSSO,
14. remunerarea membrilor Comisiei de licitație și a secretariatului acesteia: se acordă o indemnizație individuala de 1.500 lei net;
15. persoanele desemnate să negocieze și să semneze contractul de vânzare – cumpărare de activ din partea societății:
  - Aurelia Mihaela OPRESCU, Director General interimar,
  - Ioana HUTTER, Director Economic,
  - Mihai Rareș BANU, jurist, Oficiul Juridic.

IPOCHIM S.A.  
DIRECTOR GENERAL,  
AURELIA MIHAELA OPRESCU

---