

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 activului proprietatea Societății IPOCHIM S.A.,
situat în municipiul CLUJ-NAPOCA, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul CLUJ, și
compus din construcții și teren aferent
(în suprafață de 1.540 mp din acte și de 1.572 mp din măsurători)

NOTA: *Obiectul vânzării este format din activ – clădiri și teren aferent, iar referirile, documentele și informațiile sunt făcute și oferă date, atât pentru clădire, 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 vânzare;

1.6. **Structura acționariatului (conform înregistrare la Depozitarul Central / 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
Total	326.559	816.398	100

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

2. DATE ECONOMICO-FINANCIARE ALE OPERATORULUI ECONOMIC.

Rezultate la	<u>31.12.2017</u>	<u>30.11.2018</u>	(în lei)
2.1 CIFRA DE AFACERI	7.003.257	6.038.492	
2.2 IMOBILIZARI CORPORALE	99.720.944	99.477.424	
2.3 VENITURI TOTALE	7.510.882	6.594.940	
2.4 CHELTUIELI TOTALE	7.749.479	6.936.518	
2.5 DATORII TOTALE	2.522.304	3.162.148	
2.6 CREANȚE	3.248.358	2.047.897	
2.7 REZULTATUL BRUT-(pierdere)	- 242.639	- 341.578	

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 chirii 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 aferentă Raportului de control nr. 3773/08.11.2017 al Curții de Conturi).

Nevalorificarea sub orice forma a activelor conduce la dispunerea de masuri 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 reparatii 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;
- necesitatea renovării celorlalte active principale rămase în proprietatea companiei pentru creșterea gradului de utilitate a acestora;
- îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a activității de bază pentru personal și chiriași;
- eficientizarea activității de bază.

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 consultanță 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 o a treia sursa pentru societate, nu pot acoperi cheltuielile mari induse de clădirile neutilizate și/sau inchiriate, 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 utilități 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 în condițiile prevăzute de Hotărârea nr. 1 / 30.07.2018. a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor (fiind organizate ședințe de licitație în datele de 29 august 2018 și 10 octombrie 2018, prelungită pentru 23 octombrie 2018), 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 acestui activ al Societății în condițiile prezentei, respectiv, prin licitație deschisă cu strigare desfășurată conform procedurii prevăzute la art. 60 din H.G. nr. 577 / 2002 (conform art. 106 raportat la art. 110 din H.G. nr. 577 / 2002) - licitație desfășurată după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în scădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă.

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 înființare a 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 inpecție ADR prin autorizarea altor trei organisme de inpecție, a condus la divizarea unei activități cu volum relativ constant, determinat de existenta a cca. 3500 cisterne în circulație care fac obiectul inpecțiilor 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 desfașurată (mp)	Valoarea contabilă ramașă*la 31.12.2017 a activului conform H.G. nr. 2139 / 2004 (lei)	Valoarea contabilă ramașă*la 30.11.2018	Ponderea activului (inclusiv teren) în total imobilizari corporale conform H.G. nr. 2139 / 2004 (%)
Clădiri corp proprietate	Cluj-Napoca str. Nicolae Cristea nr. 17-19 județul Cluj	775	1.521	411.848,48	394.259.64	
295024-C1 (Corp A+B)		763	1.509			
295024-C2 (Casa poarta)		12	12			
și teren aferent		1.572				
Total				2.967.970,34	2.950.381,50	2,96

“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 activitate în clădirea principală (Corp A și Corp B) supusă vânzării, aceasta clădire fiind într-o stare avansată de degradare.

Clădirea a avut ca destinație de birouri și administrativ.

4.1.2. Amplasarea activului:

Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj.



4.1.3. Descrierea activului / anul punerii în funcțiune:

Obiectul prezentei note reprezintă activul detinut de IPROCHIM S.A. in locatia sa din Cluj-Napoca str. Nicolae Cristea nr. 17-19. (Anexa 2 – plan amplasare, extras cadastral)

Activul propus a fi valorificat datorită neutilizării în procesul activităților societății este format din teren și clădiri descrise după cum urmează:

- **Teren:** teren în suprafață de 1.540 mp din acte (1.572 mp din măsurători)
 - terenul este intravilan, plan, de formă regulată;
 - zona în care se află terenul este o zonă mixtă, rezidențială, administrativă și comercială.
- **Cladiri:**
 - **Clădirea principală** este un ansamblu de două imobile alipite, cu destinație de birouri, respectiv Corpul A și Corpul B, care comunică între ele și au acces independent.
 - Regim de înălțime: Ds+P (demisol+parter),
 - Anul punerii în funcțiune: Corpul A - 1935; Corpul B - 1950.
 - **Clădire poartă:**
 - Regim de înălțime: Parter.

Clădirea principală este 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:** Proprietăți rezidențiale.

4.1.6. **Activitati în cadrul activului:** nu se desfășoară activitate, activul necesitând lucrări importante de întreținere și reparații. Clădirea este închisă începând cu sem. II 2014, necesitând lucrări importante de întreținere și reparații.

4.1.7. **Produse realizate în cadrul activului:** nu se realizeaza productie în cadrul acestor active.

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

4.1.9. **Utilitati care deservesc 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.
În prezent utilitățile sunt debransate.

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 31.10.2017 conf. H.G. nr. 2139 / 2004	Situatie juridica
1	Cluj-Napoca str. Nicolae Cristea nr. 17-19 județul Cluj	1.540 (din acte) 1.572 (din măsurători)	Cladire birouri si clădire anexă	2.556.121,86	proprietate IPROCHIM S.A.

4.2.2. Cladirile aferente activului:

Denumire	An constr.	Supraf. constr. (mp.)	Supraf. desf. (mp.)	Valoare contabila conf. H.G. nr. 2139 / 2004	Valoare ramasa la 30.12.2017	Valoare ramasa la 30.11.2018	Situatia juridică	Destinatie
295024-C1 (Corp A)	1935	366,26	722,80	203.600	168.191,36	160.076,90	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție administrativă (birouri)
295024-C1 (Corp B)	1950	396,74	786,20	281.700	241.457,28	232.234,99	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție administrativă (birouri)
295024-C2 (Casa poarta)	1950	12	12	3.300	2.199,84	1.947,77	proprietate IPROCHIM S.A.	construcție anexa (casă poartă)
TOTAL		775	1.521	488.600	411.848.48	394.259,64		

4.3. ALTE DATE DESPRE ACTIV ȘI TERENUL AFERENT.

4.3.1. Societatea IPROCHIM S.A. este proprietara activului (construcții și teren aferent) situat în municipiul CLUJ-NAPOCA, str. Nicolae Cristea nr. 17-19 (fostă str. Borzești nr. 17-19, fostă str. Maiorescu nr. 15), județul CLUJ, 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.").

Activul propus spre vânzare este neutilizat/neutilizabil, atât pentru activitatea principală a societății (servicii de inginerie - proiectare și consultanță/inspecții tehnice), cât și pentru activitatea secundară a societății (închirierea de spații), având în vedere starea de degradare fizică și morală avansată (unele construcții fiind în stare de ruină/prăbușire) care impun alocarea de resurse financiare considerabile pentru reabilitarea lor și redarea folosinței la un standard acceptabil potrivit poziționării acestora.

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.

4.3.2. Imobilul a făcut obiectul Notificării nr. 1029 / 26.07.2001 (formulată în temeiul Legii nr. 10 / 2001), a petentului RENNER Ervin, soluționată la data prezentei.

a) Prin Notificarea nr. 1029 / 26.07.2001 (în temeiul Legii nr. 10 / 2001), petentul Renner Ervin a solicitat Primăriei Municipiului Cluj Napoca “să dispună restituirea în natură a imobilului situat în Cluj – Napoca, str. Borzești, nr. 17-19, fostă Maiorescu nr. 15, înscris în C.F. nr. 623 topografic 4985, proprietatea Ministerului Industriei Petrolului și Chimiei (...)”, deși dreptul de proprietate al IPOCHIM S.A. era întabulat în cartea funciară încă din data de 28.08.1997.

b) Prin Sentința Civilă nr. 791 / 04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București, definitivă și irevocabilă, instanța a admis în parte cererea reclamantei și a obligat IPOCHIM S.A.:

- să restituie în natură reclamantei Renner Zsuzsanna (moștenitoarea petentului Renner Ervin) suprafața de 172 mp., situată în Cluj – Napoca, str. Nicolae Cristea (fostă str. Borzești) nr. 17-19, nr. topo 4985, înscrisă în Cartea Funciară nr. 623 Cluj – Napoca,

- la emiterea unei decizii de soluționare a notificării nr. 1029 / 26.07.2001, înregistrată inițial la Primăria Cluj-Napoca, în sensul acordării de măsuri reparatorii prin echivalent pentru imobilul construcție, cu aceeași adresă, compus din 8 camere, bucătărie, dependințe, identificat ca fiind clădirea veche, precum și pentru imobilul teren, până la concurența suprafeței de 1.714 mp. (476 stjp.).

c) Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19 (fostă str. Borzești nr. 17-19, fostă str. Maiorescu nr. 15), județul Cluj, compus din teren în suprafață de 1.884,19 mp. – conform actelor de proprietate (1.744,00 mp. – conform măsurători), având număr cadastral 284265 (număr cadastral vechi 4985), întabulat în cartea funciară 284265 (număr carte funciară veche 623) a municipiului Cluj-Napoca județul Cluj și construcțiile situate pe acesta, a fost dezmembrat în 2 (două) loturi, după cum urmează:

- Lotul 1, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.572 mp. și construcțiile situate pe acesta, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, având numărul cadastral 295024, cu vecinătățile și laturile conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (anexat la actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013.),

- Lotul 2, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 172 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, având numărul cadastral 295025, cu vecinătățile și laturile conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (anexat la actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013.).

Actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013., a fost întabulat la O.C.P.I. Cluj, B.C.P.I. Cluj-Napoca, prin încheierea nr. 155155 / 13.12.2013.

d) Consiliul de Administrație al societății a soluționat Notificarea formulată în temeiul Legii nr. 10 / 2001 și s-a conformat dispozițiilor instanței judecătorești în sensul:

- prin Decizia nr. 3215 / 13.11.2015., a restituit d-nei. Renner Zsuzsanna, în natură, imobilul (teren) în suprafață de 172 mp. (reprezentând cota-parte din imobilul care face obiectul Notificării nr. 1029 din 26.07.2001.), compus din teren intravilan curți-construcții în suprafață de 172 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 295025 a localității Cluj – Napoca, având numărul cadastral 295025,

- prin Decizia nr. 3216 / 13.11.2015., pentru cota-parte din imobilul notificat (teren și/sau construcție) ce nu poate fi restituită în natură, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.542 mp. și construcția situată pe acesta la data preluării abuzive (compusă din 8 camere, bucătărie, dependințe, identificat ca fiind clădirea veche), în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 295024 a localității Cluj – Napoca, având numărul cadastral 295024, s-a înaintat dosarul spre analiză și soluționare la Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor în vederea acordării de măsuri reparatorii în echivalent constând în măsuri compensatorii sub formă de puncte, potrivit prevederilor Legii nr. 165 / 2013.

e) În soluționarea Notificării nr. 1029 / 26.07.2001., comunicată de B.E.J. Stolneanu Marius, Sentința Civilă nr. 791 / 04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București, definitivă și irevocabilă, are autoritate de lucru judecat și a statut cu privire la:

- întinderea drepturilor de care aceasta beneficiază potrivit prevederilor Legii nr. 10 / 2001, respectiv, restituirea în natură a suprafeței de 172 mp. Și acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent pentru imobilul construcție, compus din 8 camere, bucătărie, dependințe, identificat ca fiind clădirea veche, precum și pentru imobilul teren, până la concurența suprafeței de 1.714 mp. (476 stjp.).

Ca atare, activul (construcții și teren aferent, în suprafață de 1.540 mp. din acte – 1.572 mp. din măsurători) situat în municipiul CLUJ–NAPOCA, propus spre vânzare, NU poate face obiectul unei retrocedări în natură, motiv pentru care interdicția prevăzută la art. 21 alin.(5) din Legea nr. 10 / 2001 NU mai operează întrucât:

- această interdicție vizează procedura administrativă și judiciară exclusiv în raport cu entitatea deținătoare (Iprochim S.A.) în măsura în care imobilul poate face obiectul retrocedării în natură (aspect asupra căruia instanța s-a pronunțat definitiv și irevocabil, în sensul că imobilul NU poate face obiectul retrocedării în natură către persoana îndreptățită),

- această interdicție NU vizează procedura administrativă în raport cu celelalte entități prevăzute de art. 3 pct. 4 lit. f) și g) din Legea nr. 165 / 2013, întrucât acestea au fost investite cu soluționarea notificării în vederea acordării de măsuri reparatorii în echivalent constând în măsuri compensatorii sub formă de puncte tocmai pentru că retrocedarea în natură nu poate fi operată, în caz contrar fiind încălcate prevederile legii privind această situație de imposibilitate a retrocedării în natură,

- a extinde această interdicție și pentru etapa soluționării notificării la celelalte entități prevăzute de art. 3 pct. 4 lit. f) și g) din Legea nr. 165 / 2013, ar însemna o adăugare la lege și o atingere a dreptului de proprietate al Iprochim S.A. asupra activului nesupus procedurii de restituire în natură, aspecte statuate definitiv și irevocabil de instanța judecătorească.

f) Din analiza SITUĂȚIEI DE FAPT și a DISPOZIȚIILOR LEGALE APLICABILE, REZULTĂ următoarele CONCLUZII:

- (1) În vederea acordării de măsuri compensatorii pentru imobilele care nu pot fi restituite în natură, Iprochim S.A. a transmis Secretariatului Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor decizia care conține propunerea de acordare de măsuri compensatorii, întreaga documentație care a stat la baza emiterii acesteia și documentele care atestă situația juridică a imobilului obiect al restituirii la momentul emiterii deciziei, inclusiv orice înscrisuri cu privire la construcții demolate. Decizia a fost însoțită de înscrisuri care atestă imposibilitatea atribuirii în compensare totală sau parțială a unor alte imobile/bunuri/servicii disponibile deținute de Iprochim S.A.

- (2) Din momentul emiterii deciziilor de către Consiliul de Administrație și comunicării acestora către persoana îndreptățită și autoritățile administrative competente în sensul celor mai sus arătate, Iprochim S.A. s-a dezinvestit din procedura de soluționare a notificării, calitatea de "entitate investită de lege" dobândind-o, potrivit art. 3 alin.(1) pct. 4 lit. f) și g) din legea specială, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor.
- (3) Până la data prezentei deciziile Consiliului de Administrație al Iprochim S.A., emise în soluționarea notificării, nu au fost invalidate ori atacate în justiție în termenul legal de către persoana îndreptățită, singura cu calitate procesuală activă în măsură să supună unui control de legalitate deciziile emise de societate ori stadiul soluționării notificării în etapa procedurii administrative după înregistrarea dosarului la Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor.

- 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, oportunitati 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 Cluj-Napoca, cu acces direct la drumul public;
- activul, reprezentând proprietatea IPOCHIM S.A. din Cluj-Napoca, 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 proprietati din Cluj-Napoca;
- 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, datorită 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 că spațiul de birouri în clădiri vechi este nulă.

Oportunități:

- revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității IPOCHIM S.A. la nivelul actual de calitate cerut pe piața serviciilor, prin vânzarea proprietății din Cluj;
- existența unor intenții ferme de cumpărare.

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);
- 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 ignorarea 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/reevaluării din luna decembrie 2018 a firmei Property Partners Valuation Consulting S.R.L. asupra valorii de piață a proprietății din CLUJ-NAPOCA, **valoarea de piață a activului** care face obiectul propunerii de valorificare prin vânzare **este de:**

769.000 EURO echivalent a 3.578.003 lei
(curs valutar BNR din 12.12.2018: 1 euro = 4,6528 lei).

7. PLANUL DE REORGANIZARE / RESTRUCTURARE ȘI DE RETEHNOLOGIZARE 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. 5 / 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 supus aprobării acționarilor societății.

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>
	<i>Pentru continuarea activitatii tehnice ce face obiectul de activitate</i>	
1	Refacerea resursei de personal specializat pentru - Inginerie Tehnologică și Proiectare – ENG - Consultanța tehnică de inspecții și certificare ADR	270.000
2	Investiții în IT – hard și soft	450.000
3	Asigurarea suportului tehnic necesar pentru menținerea certificărilor și autorizațiilor deținute de societate	70.000
4	Îmbunătățirea condițiilor de lucru - 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.	500.000
	TOTAL	1.290.000

1. **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, funcție 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 inspecții 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 infrastructură 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 – 1unitate; 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 înprospătat; 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 înlocuite 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 compusă din două 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

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 conform procedurii prevăzute la art. 60 din H.G. nr. 577 / 2002 (conform art. 106 raportat la art. 110 din H.G. nr. 577 / 2002) - licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în scădere, în funcție de raportul dintre cerere și 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. Pretul de pornire a licitației:** prețul de ofertă stabilit ca fiind valoarea rezultată din reevaluare, respectiv, 3.578.003 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 pretul de pornire a licitației.
- 8.4. Pretul minim de vanzare:** 2.950.381,50 lei (valoarea contabilă rămasă) sau conform prevederilor art. 60 alin. (3) lit. b) teza I din H.G. nr. 577 / 2002.
- 8.5. Modalitatea:** plata integrală sau, după caz, în rate (plata în rate se poate acorda numai în condițiile H.G. nr. 577/2002).
- 8.6. Termenul de plata:** 30 zile lucratoare de la semnarea contractului de vanzare, în cazul plății integrale a prețului de adjudecare, ori în 5 rate lunare (pe data de 20 a fiecărei luni), cazul plății în rate 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 conține, în anexa, contractul cadru de vânzare-cumpărare a activului și, după caz, Avizul de mediu emis de autoritatea competentă de mediu pentru activul respectiv, potențialul cumpărător fiind avertizat că activul supus vânzării este obligat să se conformeze legislației privind protecția mediului, reglementărilor și politicilor de aplicare a acestora, precum și alte documente, după 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:

Anunțul publicitar privind Oferta de vânzare, anexat prezentei, se va publica în unul sau două ziare locale, în unul sau două cotidiane de largă circulație și într-un jurnal internațional (dacă se consideră necesar), după caz.

Locul și termenul limită pentru depunerea documentelor de participare, data și ora începerii licitației se vor stabili de conducerea executivă a societății, 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, valoarea remunerației acordată membrilor Comisiei de licitație și mandatarea Comisiei de licitație pentru a proceda inclusiv la solicitarea de oferte cu plata prețului în rate:

- 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 provizoriu,
 - 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 propune o indemnizație de 1.500 lei net.

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

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

Față de cele prezentate mai sus și propunerile formulate, solicităm acordarea mandatului special reprezentanților Ministerului Economiei în Adunarea Generală a Acționarilor IPROCHIM S.A. pentru aprobarea vanzării prin licitație deschisă cu strigare, a activului societății situat în municipiul Cluj-Napoca (construcții și teren aferent de 1.572 mp), în următoarele condiții:

- 1) metoda de vânzare** (inclusiv regula de licitație): licitație deschisă cu strigare desfășurată conform procedurii prevăzute la art. 60 din H.G. nr. 577 / 2002 (conform art. 106 raportat la art. 110 din H.G. nr. 577 / 2002) - licitația se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în scădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă;
- 2) prețul de ofertă (prețul de pornire a licitației)**, la care se adaugă sau nu TVA (conform prevederilor Codului Fiscal): prețul de ofertă stabilit ca fiind valoarea rezultată din reevaluare, respectiv, 3.578.003 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 vânzare:** 2.950.381,50 lei (valoarea contabilă rămasă) sau conform prevederilor art. 60 alin. (3) lit. b) teza I din H.G. nr. 577 / 2002;
- 5) modalitatea de plată:** plata integrală sau, după caz, în rate (plata în rate se poate acorda numai în condițiile H.G. nr. 577/2002);
- 6) termenul de plată:** 30 zile lucratoare de la semnarea contractului de vânzare, în cazul plății integrale a prețului de adjudecare, ori în 5 rate lunare (pe data de 20 a fiecărei luni), cazul plății în rate a prețului de adjudecare;
- 7) transferul dreptului de proprietate asupra activului:** după încasarea integrală a prețului de adjudecare;
- 8) quantumul 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, valoarea remunerației acordată membrilor Comisiei de licitație și mandatarea Comisiei de licitație pentru a proceda inclusiv la solicitarea de oferte cu plata prețului în rate:**
 - numărul membrilor Comisiei de licitație este de 5-7(cinci-șapte) membri,
 - componența nominală a comisiei:
 - din partea societății:
 - membru: Aurelia Mihaela OPRESCU, Director General provizoriu,
 - 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 individuală 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 provizoriu,
- Ioana HUTTER, Director Economic,
- Mihai Rareș BANU, jurist, Oficiul Juridic.

IPOCHIM S.A.
DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU,
AURELIA MIHAELA OPRESCU
