

Către

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR din 27 / 30 martie 2020

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și a condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora.
(punctul 2 al ordinii de zi)

Conducerea executivă și administrativă a IPOCHIM S.A., societate având sediul social în BUCUREȘTI, Sector 1, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub număr de ordine J40 / 6485 / 15.07.1991, Cod Unic de Înregistrare 457747, atribut fiscal RO,

cu privire la propunerea de aprobare a închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și a condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora, supune atenției acționarilor următoarele:

*

* *

I. CONSIDERAȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA spațiilor / terenurilor disponibile, proprietatea societății.

A. Activitățile Societății ca surse principale de venituri sunt definite de:

- **cod CAEN 7112** - "Activitatea de inginerie si consultanta tehnica legata de aceasta" în industria chimică și petrochimică în principal – **activitate principală**,
- **cod CAEN 7120** - "Activitati de testari si analize tehnice" – **activitate secundară**,
- **cod CAEN 6820** - "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – **activitate secundară**.

Activitatea de bază a Societății se desfășoară într-un singur imobil - în sediul social / principal - din București, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1.

Societatea este autorizată să închirieze o parte din spațiile temporar disponibile, în clădirile din cele cinci sedii, potrivit legii și hotărârilor organelor de conducere statutară ale societății.

1. Eficiența economică a exploatării activelor societății este determinată de gradul de ocupare a spațiilor 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 chiriilor care în anumite situații nu sunt în concordanță cu prețul zonei pentru spații clasa B).

Având în vedere gradul redus de ocupare a spațiilor, se impune o flexibilizare a activității de închiriere în vederea încadrării în cerințele pieței imobiliare și maximizarea gradului de ocupare a clădirilor.

2. Activele proprietatea societății prezintă următoarele grade de ocupare a construcțiilor având destinație pentru activitatea de bază:

2.1. Sediul social (principal) amplasat in Bucuresti, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 50 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 50 %.

2.2. Punct de lucru amplasat in Bucuresti, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6 cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 10 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 90 %.

2.3. Punct de lucru amplasat in Bucuresti, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1 cuprinde:

- (a) apartament cu 4 camere, suprafata utila 80,29 mp. – locuinta de serviciu;
- (b) cotă indiviză teren;
- (c) Grad de ocupare destinat activității de bază: 100 %,
- (d) Suprafață destinată activității de închiriere: 0 %.

2.4. Punct de lucru amplasat in Iasi, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 20 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 80 %.

2.5. Punct de lucru amplasat in Sibiu, str. dr. Ion Ratiu, nr. 4–6, județul Sibiu, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: 0 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: 100 %.

3. La nivelul Societății rezultă următoarea situație a terenurilor și spațiilor deținute de societate:

- terenuri în suprafață totală: 34.476 mp., din care:

- suprafață ocupată de construcții: 9.683 mp.;

- construcții:

- suprafața construită: 9.683 mp.;
- suprafața desfășurată: 28.869 mp.;
- suprafața utilă (birouri/spații de depozitare) disponibilă pentru închiriere: 4.495 mp.;
- suprafața utilă (birouri/spații de depozitare) închiriată (aferentă 93 contracte de închiriere în derulare - ianuarie 2020): 9.621 mp.

4. S-a propus și s-a aprobat de către acționari încheierea contractelor de închiriere ale IPOCHIM S.A. pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire.

Încheierea contractelor de închiriere pe o durată de max. 12 luni are ca motivație faptul că situația pe piața imobiliară este în schimbare an de an și prin urmare chiriile vor trebui adaptate pieței.

Motivația acestei decizii este ca, în cazul privatizării, spațiile/activele închiriate să poată fi eliberate într-un termen rezonabil și fără a fi grevate de alte restricții sau obligații pentru IPOCHIM S.A.

Prin **Hotărârea A.G.E.A. nr. 5 / 06.08.2004** (ulterioară intrării în vigoare a Legii nr. 137 / 2002 și Legii nr. 297/2004), acționarii au aprobat ” închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatării acestora ”, activitatea fiind autorizată și declarată potrivit legii.

Prin **Hotărârea A.G.O.A. nr. 1 / 22.11.2017** (ulterioară intrării în vigoare a Legii nr. 137 / 2002 și Legii nr. 297/2004), acționarii au aprobat închirierea spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, în următoarele condiții:

- închirierea spațiilor (exclusiv terenuri) deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care nu depășesc suprafața de 100 mp se va face printr-o procedură transparentă și competitivă, conform prevederilor legale în vigoare;

- contractul de închiriere se va încheia cu respectarea eventualelor sarcini sau interdicții înregistrate în Cartea Funciară a activului respectiv, în măsura în care acestea nu conduc la imposibilitatea încheierii contractului;

- contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de 1 (un) an, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul părților, cu aprobarea prealabilă a Consiliului de Administrație al Societății;
- în situația în care proprietarul decide vânzarea activului, contractul de închiriere se va rezilia de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;
- contractul de închiriere va cuprinde și clauze referitoare la respectarea prevederilor art. 755 și următoarele din codul Civil privind servituțile și privind faptul că în perioada derulării contractului de închiriere locatarul să nu facă investiții, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa și numai cu avizul locatorului;
- după încheierea contractelor de închiriere, conducerea administrativă are obligația informării acționarilor cu privire la acestea;
- în situația închirierii unor active care depășesc suprafața de 100 mp sau pentru închirierea terenurilor, conducerea administrativă a Societății va convoca Adunarea Generală a Acționarilor Societății, în vederea obținerii aprobării A.G.A. pentru închirierea fiecăruia dintre activele respective.

5. Trendul pieței pentru activitatea de bază a Societății se menține la un nivel scăzut, raportat la obiectivele de investiții anunțate / preconizate de dezvoltarea industrială și se estimează ca nu va avea o creștere semnificativă în viitor, care să necesite o creștere de personal și de spații pentru activitatea de bază.

Din Raportul de evaluare, întocmit de firma ROMCONTROL S.A., acreditată de ANEVAR, se pune în evidență **creșterea gradului de degradare a clădirilor**, urmare a neutilizării acestora, ce conduce la scăderea valorii acestora și la imposibilitatea de a fi închiriate ori vândute la un preț comparabil.

În acest sens au fost identificate ca fiind necesare reparații imediate a clădirilor din cele cinci sedii evaluate după cum urmează:

Sediul	Valoarea totală a reparației (lei)
Eminescu	137.500
Plevnei	222.000
Sibiu	174.000
Iasi	224.000
Cluj	160.000
Total	917.500

Este de remarcat, de asemenea, că se înregistrează costuri ridicate de întreținere, paza, administrare chiar și în condițiile precare în care se află aceste sedii (degradate și/sau neutilizate).

Din analizele efectuate de societate și prezentate mai sus rezultă că, în prezent, societatea cheltuiește mai mult cu întreținerea sediilor, plata utilitatilor și a taxelor decât obține ca venituri din chirii, iar pierderile sunt suportate din activitatea curentă de proiectare și inspecții ADR.

Pe piața spațiilor de birouri, cererea este în prezent mai mică decât oferta, firmele orientându-se spre birouri în clădiri noi, moderne.

Dezvoltarea imobiliară ne obliga, dacă se dorește ca în viitor să utilizăm spațiile excedentare în acest domeniu la:

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spațiilor;
- flexibilizarea pretului chiriei;
- administrarea calificată a acestei activități.

B. În vederea desfășurării în mod transparent a activității de închiriere, fără a greva societatea, **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE** a aprobat **PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE** a spațiilor / terenurilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, statuând condițiile și competențele pe acest segment de activitate pentru fiecare dintre nivelurile de decizie statutare, din care prezentăm, **IN EXTRAS**, următoarele:

1. **PRINCIPIILE care stau la baza atribuirii contractului de închiriere.**

Pe parcursul întregului proces de închiriere, la adoptarea oricărei decizii, se au în vedere următoarele principii:

- transparența deciziei
- nediscriminarea;
- tratamentul egal;
- recunoașterea reciprocă;

Prin transparența deciziei de închiriere se înțelege aducerea la cunoștința tuturor celor interesați a pachetului de informații referitoare la acțiunea de închiriere și procedura metodologică prin care se realizează închirierea propriu-zisă.

Prin nediscriminare, se înțelege asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru ca orice solicitant - operator economic / persoană fizică, indiferent de naționalitate:

- să poată participa la procedura de închiriere,
- să aibă șansa de a deveni contractant.

Prin tratament egal, se poate înțelege stabilirea și aplicarea oricând pe parcursul procedurii de închiriere de reguli, cerințe, criterii identice pentru toți, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți.

IPROCHIM S.A. nu acordă tratament preferențial unui solicitant doar pentru că este situat în aceeași localitate / zonă / regiune / țară sau că este persoană fizică sau juridică.

Prin recunoaștere reciprocă, se înțelege acceptarea înregistrărilor, certificatelor, a altor documente, emise de autoritățile competente din alte state.

2. **TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ în activitatea de închiriere.**

IPROCHIM S.A. va da publicității spațiile / terenurile temporar neutilizate, destinate închirierii. În acest sens societatea va anunța pe site-ul propriu ori prin alte surse de comunicare – on-line sau sub formă scrisă, prin anunțuri publicitare în ziare, prin comunicări interpersonale etc. – ofertele sale de închiriere a spațiilor / terenurilor temporar neutilizate.

Acțiunea de publicitate va fi desfășurată prin responsabilul cu activitatea de marketing a societății în colaborarea cu responsabilii administrativi care vor oferi acestuia informațiile despre spațiile temporar neutilizate și despre caracteristicile acestor spații.

Societatea, prin persoanele desemnate, va oferi tuturor celor interesați a închirierii, atât informații cu privire la spațiile temporar neutilizate și caracteristicile acestora, cât și informații asupra modului/ procedurii prin care se poate realiza închirierea.

În spiritul transparenței decizionale, administrația societății va răspunde solicitării acționarilor și va informa asupra modului în care decizia de închiriere a fost luată și implementată.

3. **CRITERIILE DE ATRIBUIRE a contractului de închiriere.**

În cazul în care se înregistrează mai multe cereri de închiriere cu privire la același spațiu pentru care a fost inițiată, în prealabil, o procedură de atribuire din partea proprietarului, criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- prețul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafață (mp),
- facilități, investiții.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere se precizează în mod obligatoriu în anunțul de participare și în cadrul documentației de atribuire.

Criteriile de atribuire, odată stabilite, nu pot fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire.

4. **Contractul de închiriere cadru utilizat de societate în mod curent este un act juridic de administrare care asigură o protecție adecvată intereselor societății și ale acționarilor săi.**

Clauzele contractuale obligatorii sunt acele prevederi contractuale pe care orice contract de închiriere trebuie să le conțină ori care sunt impuse de proprietar, referitoare la:

- obiectul principal al contractului (spațiile / terenurile temporar disponibile);
- prețul contractului (chiria și valoarea utilităților furnizate, stabilite potrivit procedurii operaționale);
- durata contractului (potrivit competențelor acordate de acționari, cu drept de prelungire);
- executarea contractului;
- sancțiuni ale neexecutării culpabile a obligațiilor.

Clauze contractuale speciale sunt acele prevederi contractuale specifice fiecărui contract de închiriere, altele decât cele obligatorii, negociabile de către părți. Clauzele contractuale speciale se adaugă la clauzele obligatorii și nu trebuie să anihileze clauzele obligatorii.

Clauze contractuale speciale se stabilesc, de regulă, prin acordul părților, în funcție de necesitățile obiective ale părților contractante și pot face referire la:

- garanția de bună execuție,
- modalitatea de ajustare a prețului (chiria și valoarea utilităților furnizate),
- termene de executare a obligațiilor părților,
- alte condiții de executare a contractului (dotări, amenajări etc.).

În raport cu suprafața spațiului de închiriat și cu destinația de birou / de microproducție a acestuia, care face obiectul contractului de închiriere, conducerea executivă și administrativă a societății poate stabili o valoare a chiriei, pe unitatea de suprafață (mp), conform valorilor rezultate prin expertiză ANEVAR.

C. În data de 23 septembrie 2019, la propunerea acționarului majoritar, în cadrul Adunărilor Generale (Ordinare și Extraordinare) ale Acționarilor convocate la această dată, s-au adoptat hotărâri în sensul că:

- s-a aprobat încetarea aplicabilității Hotărârii A.G.A. nr. 1 din 22.11.2017. privind aprobarea închirierii spațiilor deținute de societate, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate;
- s-a aprobat închirierea bunurilor imobile, inclusiv prelungirea contractelor de închiriere, cu aprobarea prealabilă de către A.G.A.;
- s-a aprobat încetarea aplicabilității alin.(2) al art. 3 din Hotărârea A.G.E.A. nr. 5 / 06.08.2004. (" Se aprobă închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatarea acestora. ").

Aceste hotărâri adoptate de acționari în data de 23 septembrie 2019 sunt susceptibile de un control de legalitate [raportat la prevederile statutare privind atribuțiile conducerii executive și administrative a Societății, coroborate cu prevederile legale mai jos arătate, inclusiv în raport cu prevederile art. 4 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 109 / 2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, și ale art. 90 alin.(2) din Legea nr. 24 / 2017, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață] și sunt de natură a afecta grav situația economico-financiară a societății deoarece:

- s-a omis faptul că acțiunile societății sunt tranzacționate pe un sistem alternativ de tranzacționare al B.V.B. – A.T.S. AeRO, iar astfel de măsuri afectează încrederea investitorilor, generând deprecierea instrumentelor financiare emise de societate;
- au fost omise prevederile statutare privind atribuțiile conducerii executive și administrative în materia încheierii contractelor de închiriere, acte de administrare, acționarii având deschisă calea aprobării activității de închiriere (în mod generic) și a condițiilor în care această activitate poate fi efectuată de conducerea executivă și administrativă (aspect statuat prin Hotărârea A.G.A. nr. 1 din 22.11.2017.);

- nu s-a ținut cont i) de funcționarea societății într-un mediu concurențial și ii) de nevoia societății de a răspunde cererilor de închiriere cu maximă promptitudine având în vedere concurența existentă pe piața de închiriere a spațiilor de birouri, cererile și fluctuațiile de pe această piață și de a nu pierde chiriașii existenți ca efect al termenelor lungi de convocarea A.G.A.;

- au fost omise măsurile dispuse de Curtea de Conturi a României urmare a misiunii de control desfășurată în perioada 04 septembrie – 08 noiembrie 2017, prin Decizia nr. 16 / 08.12.2017. (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 (A.G.A. și C.A.) 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. ”;

- a fost omisă măsura dispusă de către Curtea de Conturi a României ” 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. ”;

- nu s-a ținut cont că durata și costurile de convocare a adunărilor generale ale acționarilor și de publicare și de menționare a hotărârilor adoptate (estimate la o durată de minim 45 de zile și la o valoare între 3.000 – 5.000 lei / per ședință), vor afecta grav activitatea Societății, conducând la pierderea de resurse financiare semnificative ale Societății și afectarea execuției bugetare aprobate prin hotărâre de Guvern, FIE prin pierderea oportunităților de exploatare în condiții de eficiență a acestor spații (pierderea / renunțarea chiriașilor), FIE prin nerecuperarea costurilor generate de convocarea adunărilor generale ale acționarilor și de publicare și de menționare a hotărârilor adoptate (ținând seama de existența a cca. 100 de contracte de închiriere pentru suprafețe între 2 mp. și 100 mp., al căror termen de încetare se împlinește succesiv pe durata întregului an calendaristic).

*

* * *

II. BAZA LEGALĂ ȘI STATUTARĂ A ÎNCHIRIERII spațiilor, proprietatea societății, deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

A. Legea nr. 31 / 1990 – privind societățile:

art. 111 (2) În afară de dezbaterile altor probleme înscrise la ordinea de zi, **adunarea generală este obligată:**

f) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea **uneia sau a mai multor unități ale societății.**

art. 153²². **Consiliul de administrație, respectiv directoratul, va putea să încheie acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic, numai cu aprobarea adunării generale a acționarilor, dată în condițiile art. 115.**

B. O.U.G. nr. 88 / 1997 – privind privatizarea societăților:

art. 1. Prezenta ordonanță de urgență stabilește cadrul juridic pentru accelerarea și finalizarea procesului de privatizare.

art. 2. Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se aplică:

a) vânzării de acțiuni la societățile comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar, indiferent de numărul acțiunilor pe care le deține, inclusiv la societățile naționale, companiile naționale și celelalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea regiilor autonome de interes național sau local;

b) vânzării de active ale regiilor autonome și ale societăților comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar majoritar, inclusiv ale companiilor naționale și ale societăților naționale ori ale celorlalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea unei regii autonome de interes național sau local.

art. 3. În înțelesul prezentei ordonanțe de urgență termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

d¹) active funcționale înseamnă totalitatea resurselor economice care constau în active fixe, circulante, de trezorerie, know-how etc., inclusiv a drepturilor și obligațiilor născute în legătură cu acestea, precum și resursele umane, apreciate pe baze rezonabile ca fiind exploatabile în procese economice prezente și viitoare;

d) active înseamnă **bunuri, ansambluri de bunuri sau investiții nefinalizate și sistate, care pot fi separate și organizate să funcționeze independent, distinct de restul activității persoanei juridice**, cum ar fi unități și subunități de producție, de comerț ori de prestări de servicii, secții, ateliere, ferme, spații comerciale, spații de cazare sau de alimentație publică, spații pentru birouri ori alte bunuri de același gen, inclusiv terenul destinat acestora, precum și alte terenuri din patrimoniul unei persoane juridice.

C. Legea nr. 137 / 2002 – privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării:

art. 1. Prezenta lege stabilește cadrul juridic pentru accelerarea procesului de privatizare.

art. 15. (4) Vânzarea, închirierea, asocierea în participațiune, aportul la capitalul social al unei societăți comerciale, leasingul imobiliar și constituirea uzufructului având ca obiect activele societății comerciale, inclusiv cele de interes strategic, se aprobă de către adunarea generală a acționarilor pe baza mandatului acordat de instituția publică implicată.

D. Legea 24 / 2017 (privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață):

art. 106. Prevederile art. 46 alin. (2) - (4), art. 62, art. 69 - 76, art. 77 alin. (1), art. 78 alin. (1) și (2), art. 85 - 98 și art. 99 alin. (1) - (3), (5) și (6) se aplică în mod corespunzător și în cazul emitenților ale căror valori mobiliare se tranzacționează în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau sistem organizat de tranzacționare, cu respectarea prevederilor art. 46 alin. (5).

art. 90. (2) Închirierile de active corporale, pentru o perioadă mai mare de un an, a căror valoare individuală sau cumulată față de același cocontractant sau persoane implicate ori care acționează în mod concertat depășește 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creanțele la data încheierii actului juridic, precum și asocierile pe o perioadă mai mare de un an, depășind aceeași valoare, se aprobă în prealabil de adunarea generală extraordinară a acționarilor.

E. O.U.G. nr. 109 / 2011 (privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice):

art. 4. (1) Autoritatea publică tutelară și Ministerul Finanțelor Publice nu pot interveni în activitatea de administrare și conducere a întreprinderii publice.

(1¹) Interdicția prevăzută la alin. (1) se aplică și întreprinderilor publice prevăzute la art. 2 pct. 2 lit. a) și b) care dețin o participație majoritară sau o participație care le asigură controlul.

(2) **Competența luării deciziilor de administrare și a deciziilor de conducere a întreprinderii publice și răspunderea, în condițiile legii, pentru efectele acestora revine consiliului de administrație și directorilor, dacă le-au fost delegate atribuțiile de conducere, sau, după caz, consiliului de supraveghere și directoratului.**

art. 52. (1) Consiliul de administrație sau, după caz, consiliul de supraveghere convoacă adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea oricărei tranzacții dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții încheiate, o valoare mai mare de 10% din valoarea activelor nete ale întreprinderii publice sau mai mare de 10% din cifra de afaceri a întreprinderii publice potrivit ultimelor situații financiare auditate, cu administratorii ori directorii sau, după caz, cu membrii consiliului de supraveghere ori ai directoratului, cu angajații, cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia.

(3) Consiliul de administrație sau, după caz, consiliul de supraveghere informează acționarii, în cadrul primei adunări generale a acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții încheiate de întreprinderea publică cu:

a) persoanele prevăzute la alin. (1) și (2), dacă valoarea tranzacției este sub nivelul stabilit la alin. (1);

b) o altă întreprindere publică ori cu autoritatea publică tutelară, dacă tranzacția are o valoare, individual sau într-o serie de tranzacții, de cel puțin echivalentul în lei a 100.000 euro.

(5) Directorul general sau, după caz, directoratul supune aprobării consiliului de administrație sau consiliului de supraveghere orice tranzacție din categoria celor prevăzute la alin. (1) dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții, o valoare de cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro. Pentru a decide asupra tranzacției, consiliul de administrație poate dispune efectuarea unei expertize independente, pentru a verifica dacă tranzacția este corectă în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.

(6) În rapoartele semestriale și anuale ale consiliului de administrație sau, după caz, ale directoratului se vor menționa, într-un capitol special, actele juridice încheiate în condițiile alin. (1) și (3), precizându-se următoarele elemente: părțile care au încheiat actul juridic, data încheierii și natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totală a actului juridic, creanțele reciproce, garanțiile constituite, termenele și modalitățile de plată, precum și alte elemente esențiale și semnificative în legătură cu aceste acte juridice. În rapoarte se vor menționa și orice alte informații necesare pentru determinarea efectelor actelor juridice respective asupra situației financiare a societății.

F. ACTUL CONSTITUTIV al societății:

art. 6. Obiectul de activitate al societății.

IPOCHIM S.A. are următorul domeniu principal de activitate: " Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea " (cod CAEN rev. 2 - 7112).

Celelalte activitati secundare cuprinse in obiectul de activitate, conform Ordinului nr. 337 / 20.04.2007. (CAEN rev. 2), sunt:

6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (....).

art. 13. Intrunire si atributii (Adunarea Generala a Acționarilor).

Adunarea generala ordinara se intruneste cel putin o data pe an, in cel mult 5 luni de la incheierea exercitiului financiar.

In afara de dezbaterile altor probleme inscrise la ordinea de zi, adunarea generala ordinara este obligata:

g) **să hotărască** dobândirea, înstrăinarea, **închirierea**, schimbul, gajarea sau desființarea uneia sau a mai multor unități ale societății, în situația în care, prin statut ori prin lege, celelalte organe de conducere statutară ale societății nu pot încheia aceste acte.

Art. 19. Atribuțiile Consiliului de Administrație.

Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru adunarea generală a acționarilor.

*
* * *

Față de considerentele de mai sus, Conducerea executivă și administrativă a Societății supune atenției Adunării Generale Ordinare a Acționarilor aprobarea închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate în următoarele condiții:

- pentru spațiile (construcții și terenuri) care nu depășesc suprafața de 1.000 mp. și pentru închirierea pe o durată de până la 3 (trei) ani, competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține Consiliului de Administrație al societății;
- pentru spațiile (construcții și terenuri) a căror suprafață depășește 1.000 mp ori pentru închirierea pe o durată mai mare de 3 (trei) ani, competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține Adunării Generale a Acționarilor societății;
- contractele de închiriere se vor încheia de Directorul General al societății după aprobarea acestora de către organele colective de conducere a societății, potrivit competențelor acordate;
- în situația în care societatea decide vânzarea activului, contractul de închiriere se va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, decât în condițiile legii speciale;
- contractul de închiriere va cuprinde și clauze referitoare la denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
- după încheierea contractelor de închiriere, conducerea executivă are obligația informării trimestriale a administratorilor cu privire la acestea iar conducerea administrativă are obligația informării acționarilor cu privire la acestea cu ocazia supunerii spre aprobare a situațiilor financiare anuale.

Suprafața:	Perioada:	<u>Competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține:</u>	Observații
≤ 1.000 mp	≤ 3 ANI	Consiliului de Administrație	
≥ 1.000 mp	≥ 3 ANI	Adunării Generale a Acționarilor	

Director General provizoriu al IPOCHIM S.A.
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT: Oficiul Juridic,
Mihai Rares BANU.