

Către

**ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 26 / 27 octombrie 2017**

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea procedurii interne a societății de închiriere
a spațiilor disponibile, subutilizate, situate în cadrul activelor societății.
(punctul 3 al ordinii de zi)

Consiliul de Administrație al 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 procedurii interne a societății de închiriere a spațiilor disponibile, subutilizate, situate în cadrul activelor societății., supune atenției acționarilor următoarele:

*

* * *

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

A. Activitatea de baza a Societatii se desfasoara intr-un singur imobil - in sediul social / principal - din Bucuresti, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1.

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

1. Eficiența economică din activitatea de închiriere este determinată de gradul de ocupare a spațiilor (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 nivelului chiriei în vederea încadrării în cerințele pieței imobiliare și maximizarea gradului de ocupare a clădirilor.

2. Activele proprietatea societății prezintă următoarele date tehnice în ce privește construcțiile și terenurile:

2.1. SEDIUL SOCIAL (PRINCIPAL) amplasat in Bucuresti, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1, cuprinde:

- (a) Teren in suprafata de 910 mp, conform Certificatului de proprietate MO3, nr. 0165 / 12.05.1993 și a Documentației cadastrale CF 30859 cu nr. 4258.,
 - (b) Constructii – suprafata construita 886 mp, suprafata desfasurata 7.400 mp
 - (c) Grad de neocupare: sub 25 %.
- 2.2. PUNCT DE LUCRU** amplasat in Bucuresti, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6 cuprinde:
- (a) Teren in suprafata de 23.656 mp;
 - (b) Constructii – suprafata construita 6.022 mp, suprafata desfasurata 14.572 mp.
 - (c) Grad de neocupare: sub 40 %.
- 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 82 mp. – locuinta de serviciu;
 - (b) cotă indiviză teren.
- 2.4. PUNCT DE LUCRU** amplasat in Iasi, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași, cuprinde:
- (a) Teren in suprafata totala de 6.671 mp;
 - (b) Constructii – suprafata construita 1.614 mp. suprafata desfasurata 3.710 mp.
 - (c) Grad de neocupare: sub 10 %.
- 2.5. PUNCT DE LUCRU** amplasat in Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea, nr.17-19 (fosta str. Borzesti nr.17-19), județul Cluj, cuprinde:
- (a) Teren in suprafata totala de 1.572 mp;
 - (b) Constructii– DS+P (subsol+demisol), suprafata construita 804 mp.;
 - (c) Grad de neocupare: 100 % (închis operațional din Sem. II 2014).
- 2.6. PUNCT DE LUCRU** amplasat in Sibiu, str Dr. Ion Ratiu, nr. 4–6, județul Sibiu, cuprinde:
- (a) Teren in suprafata totala de 1.634 mp;
 - (b) Constructii – suprafata construita 534 mp, suprafața desfasurata 1490 mp,
 - (c) Grad de neocupare: 100 % (închis operațional din Sem. II 2014).

3. Majoritatea contractele de închiriere ale IPOCHIM S.A. au fost făcute pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire.

Încheierea contractelor de inchiriere pe o durata de max. 12 luni a avut ca motivație faptul că, de la an la an, situația pe piața imobiliară este in schimbare și prin urmare chiriiile vor trebui adaptate pieței, în conformitate cu **Hotărarea A.G.A. din 29.01.1999** care menționează că “ *A.G.A. aprobă propunerea ca în cazul încheierii contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente să se introducă clauza ca termenul de expirare să fie momentul privatizării IPOCHIM S.A.* ”.

Motivația acestei decizii a acționarilor a fost 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.A. nr. 5 / 06.08.2004 (ulterioară intrării în vigoare a 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.

4. La data de 01 iunie 2017 societatea avea încheiate un număr de 90 de contracte de închiriere pentru suprafețe construcție (din cadrul activelor – în suprafață de 9.290 mp) și pentru suprafețe teren/parcari (în suprafață de 3.850 mp), care generau venituri importante pentru societate, respectiv:

- valoare chirie: 92.099 lei și 5.174 Euro
- valoare utilități: 53.386 lei,
- valoare alte servicii: 405 lei.

Raportat la aceeași dată, după suprafața închiriată care face obiectul contractelor de închiriere, situația celor 90 de contracte se prezintă astfel:

	cu suprafață mai mică de 100 mp	cu suprafață între 100 mp și 300 mp	cu suprafață peste 300 mp
număr contracte închiriere spații construcții / calcan (publicitate)	71 (45+21+5)	4 (1+2+1)	3 (2+1)
număr contracte închiriere spații teren / parcări	10 (3+7)	1	3 (1+2)
Total	81	5	6

Nota

- din cele 90 de contracte, 3 contracte au ca obiect, atât suprafețe construcție, cât și suprafețe teren/parcare,
- peste 90% din contractele de închiriere au ca obiect suprafețe mai mici de 100 mp (81 de contracte, din care cca. 60% au ca obiect suprafețe mai mici de 25 mp), iar cererea de spații debirouri, dominantă pe piață, vizează spații mai mici de 50 mp.

5. Trendul pieței pentru activitatea de bază a Societatii 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., acreditata de ANEVAR, se pune in evidenta **cresterea gradului de degradare a cladirilor**, urmare a neutilizării acestora, ce conduce la scaderea valorii acestora si la imposibilitatea de a fi închiriate ori vândute la un preț comparabil.

In acest sens au fost identificate ca fiind necesare reparatii imediate a cladirilor din cele cinci sedii evaluate dupa cum urmeaza:

<u>Sediul</u>	<u>Valoarea totala a reparatiei (Lei)</u>
Eminescu	137.500
Plevnei	222.000
Sibiu	174.000
Iasi	224.000
Cluj	160.000
Total	917.500

Este de remarcat, de asemenea, ca se inregistreaza costuri ridicate de intretinere, paza, administrare chiar si in conditiile precare in care se afla aceste sedii (degradate și/sau neutilizate).

Din analizele efectuate de societate si prezentate mai sus rezulta ca, in prezent, societatea cheltuieste mai mult cu intretinerea sediilor, plata utilitatilor si a taxelor decat obtine ca venituri din chirii, iar pierderile sunt suportate din activitatea curenta de proiectare si inspecții ADR.

Pe piata spatiilor de birouri, cererea este in prezent mai mica decat oferta, firmele orientandu-se spre birouri in cladiri noi, moderne.

Dezvoltarea imobiliara ne obliga, daca se doreste ca in viitor sa utilizam spatiile excedentare in acest domeniu la:

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spatiilor;
- flexibilizarea pretului chiriei;
- administrarea calificata a acestei activitati.

B. În vederea desfășurării în mod transparent a activității de închiriere, fără a greva financiar societatea, Consiliul de Adminsitrație a avizat PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE a spațiilor / terenurilor temporar disponibile, pe care o supune aprobării acționarilor, statuând condițiile și competențele pe acest segment de activitate pentru fiecare dintre nivelurile de decizie statutare – conducere executivă, conducere administrativă și acționar.

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

În vederea valorificării cât mai eficiente a spațiilor temporar disponibile și ținând cont de procedura operațională instituită la nivelul societății ori de oportunitățile financiare ori investiționale oferite de potențialii chiriași, conducerea executivă a societății poate proceda evaluarea eficienței economice și a oportunității încheierii unor asemenea acte (de exemplu: întocmirea de studii de fezabilitate, rapoarte de evaluare economică, tehnică și financiară, asigurarea transparenței și publicității încheierii acestor contracte prin asigurarea posibilității de participare și a altor competitori din piață etc.).

2. Procedura operațională instituită la nivelul societății cu privire la încheierea contractelor de închiriere stabilește modul de realizare al activității, aplicabilitatea și compartimentele implicate.

Actele juridice care stau la baza desfășurării a acestei activități sunt hotărârile adoptate de organele de conducere statutară a societății.

3. Valoarea chiriei pentru un spațiu se stabilește de proprietar în funcție de următoarele criterii:

- prețul pieței în zona amplasamentului în care se închiriază,
- starea fizică a spațiului de închiriat și/sau parcare auto,
- facilitățile oferite activității ce se va desfășura în spațiul închiriat,
- tipul de activitate propus a se desfășura,
- evaluarea eficienței acestuia pentru activitatea de închiriere, respectiv acoperirea cheltuielilor aferente întreținerii spațiilor.

Valoarea chiriei, stabilită de proprietar pe unitatea de suprafață (mp), potrivit criteriilor de mai sus și procedurii operaționale, trebuie să asigure un nivel optim de ocupare a spațiilor și resursele financiare necesare stopării gradului de degradare a clădirilor.

4. Contractul de închiriere cadru este un act juridic 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 (maxim 1 an de zile, cu posibilitate 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.

Clauzele contractuale speciale 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.).

5. Necesitatea unei proceduri operaționale aferentă activității de închiriere, se impune având în vedere și următoarele aspecte:

- a) – peste 90% din contractele de închiriere au ca obiect suprafețe mai mici de 100 mp (81 de contracte, din care cca. 60% au ca obiect suprafețe mai mici de 25 mp), iar cererea de spații debirouri, dominantă pe piață, vizează spații mai mici de 50 mp;
- b) – ofertele pe piața imobiliară din zona situării activelor societății sunt la un nivel superior, și calitativ, și cantitativ, astfel încât potențialii chiriași, la prețuri comparabile și pentru suprafețe închiriate de sub 300 mp (peste 90% sub 100 mp), vor prefera spațiile disponibile ale celorlalți jucători de pe piața de închirieri care nu sunt ținuti de proceduri administrative (aprobarea acțiunilor – cu termenele prevăzute pentru convocare) de natură a le întârzia oportunitățile de afaceri;
- c) – impunerea unor proceduri administrative care exced prevederilor legale mai sus arătate, de natură a induce și actualilor chiriași insecuritatea locativă, cu efecte asupra propriilor afaceri și locuri de muncă, va atrage după sine decizia acestora de a se reorienta către alte oferte existente pe piață, cu atât mai mult cu cât starea generală de confort și dotări oferită de activele societății nu se ridică la nivelul așteptărilor pentru un loc de muncă adecvat necesităților activităților desfășurate;
- d) – majoritatea contractelor de închiriere expiră la date diferite în cursul anului fiscal, astfel încât costurile de convocare și publicare hotarari A.G.A. sunt semnificative, impunând un efort material, uman și logistic apreciabil (având în vedere că acțiunile Iprochim S.A. sunt tranzacționate pe un sistem alternativ de tranzacționare, costurile medii de convocare a unei adunări generale a acțiunilor sunt de cca. 3.500 lei / convocare);
- e) – acționarii pot să adopte decizii mai restrictive pe acest subiect față de prevederile legale, limitând și mai mult competențele organelor de conducere executivă și administrativă a societății, fără însă a pune societatea într-o poziție discriminatorie față de ceilalți actori de pe piață, de natură a greva bunul mers al societății și valorificarea potențialului economic de care aceasta dispune.

*

* *

II. BAZA LEGALĂ ȘI STATUTARĂ A ÎNCHIRIERII spațiilor disponibile, proprietatea societății.

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. 109 / 2011 (privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice):

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.

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

(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.

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 **activități secundare** cuprinse în obiectul de activitate, conform Ordinului nr. 337 / 20.04.2007. (CAEN rev. 2), sunt:

6820 - **Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate** (....).

art. 13. Intrunire și atribuții.

Adunarea generală ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 luni de la încheierea exercitiului financiar.

În afara de dezbaterile altor probleme înscrise la ordinea de zi, adunarea generală ordinară este obligată:

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.**

*

* *

Față de considerentele de mai sus, Consiliul de Administrație supune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor aprobarea Procedurii operaționale privind derularea activității de închiriere a spațiilor / terenurilor temporar disponibile, proprietatea IPOCHIM S.A. și a contractului cadru de închiriere.

CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE al IPOCHIM S.A.:

prin d-na. Cătălina Codruța AVAN – Președinte

AVIZAT: Oficiul Juridic,
Mihai Rares BANU.