

**Către  
ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR  
din 31 august / 02 septembrie 2020**

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**  
referitoare la aprobarea încheierii unor contracte de închiriere  
având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile  
( cu suprafețe care depășesc 200 mp. ) ori din terenurile proprietatea societății,  
pentru eficientizarea exploatării acestor active.  
( punctul 2 al ordinii de zi )

**Conducerea executivă 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 unor spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile proprietatea Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și încheierea contractelor de închiriere aferente acestora, supune atenției acționarilor următoarele:

\*  
\* \*

**I. Activitățile Societății ca surse principale de venituri sunt definite de:**

- cod CAEN 7112 - "Activitatea de inginerie și consultanța tehnică legată de aceasta" în industria chimică și petrochimică în principal – **activitate principală**,
- cod CAEN 7120 - "Activități de testări și analize tehnice" – **activitate secundară**,
- cod CAEN 6820 - "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – **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 ).

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

**2.1. Sediul social (principal)** amplasat în București, 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 în București, 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 depozitare – fără spații comune) disponibilă pentru închiriere: cca. 4.597 mp.;

- suprafața utilă (birouri/spații depozitare) închiriată ( aferentă contractelor de închiriere în derulare - iulie 2020 ): 9.794 mp.

**4. 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. ), a dispus măsurile 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. ”;**

De asemenea, **Curtea de Conturi a României a dispus ” 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. ”;**

**5. Potrivit Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1 / 19.05.2020 s-a aprobat, “ pe cale de excepție, pentru o perioadă de 6 luni de la data Adunării Generale a Acționarilor ” (19.05.2020), împuternicirea Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp.**

Consiliul de Administrație, prin Hotărârea nr. 4 / 28.05.2020., a aprobat actualizarea, Procedurii operaționale pentru închirierea spațiilor societății care nu sunt destinate obiectului principal de activitate ( Ediția II, Revizia 0 – 2020 ) și a solicitat conducerii executive să întreprindă toate măsurile pentru închirierea spațiilor temporar neutilizate pentru obiectul principal de activitate, disponibile pentru închiriere.

II. La nivelul Societății sunt înregistrate 2 (două) cereri de închiriere a unor spații, construcție ori cotă-parte construcție, cu suprafețe mai mari de 200 mp, potrivit ANEXEI nr. 1 la prezenta notă, respectiv:

- 1) – cererea Societății M&K PRO SOLUTION S.R.L., având ca obiect o suprafață utilă de 308,08 mp. ( suprafața se va determina concret prin măsurători noi la data predării-primirii spațiului ) reprezentând construcția CF 231158 – C1 ( " clădirea sodă " ), aflată într-o stare avansată de degradare, care impune lucrări de reparații pentru aducerea acesteia la starea de funcționalitate, pentru desfășurarea de activități proprii specifice de către potențialul locatar ( chiriaș ) - birou, depozit, prestări servicii non-producție, în următoarele condiții **propuse**:
  - a) valoare chirie / mp.: 2 Euro / mp. / lună ( valoarea chiriei este superioară prețului de piață, determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR – 0,50-0,75 Euro / mp. / lună ),
  - b) durata contractului: 5 ani,
  - c) contorizare individuală consum utilități ( gaze, energie electrică, apă-canalizare ),
  - d) posibilitate de subînchiriere / cesiune a contractului, cu acordul prealabil și scris al proprietarului,
  - e) contractul de închiriere va cuprinde și clauze referitoare la:
    - i. denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
    - ii. modalitatea de plată a utilităților, pazei și a altor servicii necesare utilizării spațiului;
    - iii. reparațiile efectuate de chiriaș vor fi doar cele utile și necesare desfășurării activității proprii și care rezultă din folosința obișnuită a bunului, fără a putea fi puse în sarcina proprietarului; în situația în care proprietarul convine cu locatarul ca acesta din urmă să efectueze anumite reparații, care, potrivit legii, sunt în sarcina locatorului, părțile stabilesc de comun acord, în scris, condițiile în care se vor efectua aceste reparații, precum și modalitatea de suportare și decontare a sumelor aferente;
    - iv. în situația în care proprietarul decide vânzarea imobilului din care face parte spațiul închiriat, contractul de închiriere va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;
- 2) – cererea Asociației MAATKA PHI, având ca obiect o suprafață utilă de 813,15 mp., reprezentând cotă-parte din construcția CF 231154 – C4, spații aflate într-o stare avansată de degradare, care impun lucrări de reparații pentru aducerea acestora la starea de funcționalitate, pentru desfășurarea de activități proprii specifice de către potențialul locatar ( chiriași ) - birou, depozit, ateliere de creație și producție artistică / prestări nonfinanciare, în următoarele condiții **propuse**:
  - a) valoare chirie / mp.: 4 Euro / mp. / lună ( valoarea chiriei este superioară prețului de piață, determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR – 1,50 Euro / mp. / lună ),
  - b) durata contractului: 3 ani,
  - c) contorizare individuală consum utilități ( gaze, energie electrică ),
  - d) posibilitate de cesiune a contractului, cu acordul prealabil și scris al proprietarului,
  - e) contractul de închiriere va cuprinde și clauze referitoare la:
    - i. denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
    - ii. modalitatea de plată a utilităților, pazei și a altor servicii necesare utilizării spațiului;
    - iii. reparațiile efectuate de chiriaș vor fi doar cele utile și necesare desfășurării activității proprii și care rezultă din folosința obișnuită a bunului, fără a putea fi puse în sarcina proprietarului; în situația în care proprietarul convine cu locatarul ca acesta din urmă să efectueze anumite reparații, care, potrivit legii, sunt în sarcina locatorului, părțile stabilesc de comun acord, în scris, condițiile în care se vor efectua aceste reparații, precum și modalitatea de suportare și decontare a sumelor aferente;

Str. Mihai Eminescu Nr.19-21, Sector 1, București cod 010512

Tel.: 021/211.76.54; Fax: 021/210.27.01;

E-mail: office@iprochim.ro; web: [www.iprochim.ro](http://www.iprochim.ro)

- iv. în situația în care proprietarului decide vânzarea imobilului din care face parte spațiul închiriat, contractul de închiriere va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia.

\*

\* \*

**Conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea închirierii spațiilor disponibile pentru închiriere arătate în ANEXA nr. 1 la prezenta notă, în condițiile mai sus prezentate la pct. II.**

**IPOCHIM S.A.**  
**Director General**  
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT:

Oficiul Juridic,  
Mihai Rares BANU.