

Către

**ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR  
din 16 / 17 decembrie 2021****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, prin încetarea aplicabilității Hotărârii A.G.O.A. nr. 1 din 19.05.2020.  
( punctul 6 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, prin încetarea aplicabilității Hotărârii A.G.O.A. nr. 1 din 19.05.2020.,  
supune atenției acționarilor următoarele:

\*  
\* \* \*

**I. CONSIDERAȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA spațiilor ( construcții / terenuri ) disponibile, proprietatea societății.**

**A. 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 ).**

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: 0 %,
- (d) Suprafață destinată activității de închiriere: 100 %.

**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 spațiilor ( construcții / terenuri ) 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/microproducție/spații depozitare – fără spații comune) disponibilă pentru închiriere: 2.899 mp.;

situația spațiilor utile (birouri/ microproducție/spații depozitare) închiriate se prezintă astfel:

Spații utile închiriate	La data de 18 mai 2020	La data de referință 01 noiembrie 2021	Din care aferentă contractelor NOI de închiriere încheiate DUPA data de 19 mai 2020 ( la data de referință 01 noiembrie 2021 )
Suprafața utilă	9.597 mp	7.742 mp	1.788 mp
Număr contracte	81	74	29
Valoare chirie	148.948 lei	196.037 lei	56.608 lei

**NOTĂ:** valoarea chiriei este stabilită la prețul de piață, care nu este mai mic decât cel determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR.

**4. Activitatea de închiriere a spațiilor deținute de societate a fost aprobată și autorizată potrivit legii.**

S-a propus și s-a aprobat de către acționari ca încheierea contractelor de închiriere ale IPROCHIM S.A. să fie 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.

De asemenea, motivația acestei decizii este că, 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 IPROCHIM S.A.

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

Ulterior, acționarii au modificat succesiv, în timp, condițiile închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

**La data prezentei sunt aplicabile prevederile Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, prin care acționarii au aprobat următoarele condiții pentru închirierea spațiilor deținute de Societate:**

a) închirierea, de către Societate, a spațiilor deținute de aceasta care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, cu aprobarea prealabilă de către Adunarea Generală a Acționarilor, potrivit art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;

b) prin excepție de la lit. a), pentru o perioadă de 6 luni de la data prezentei Adunări Generale a Acționarilor, împuternicirea Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

i) închirierea spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate se va efectua printr-o procedură transparentă și competitivă;

ii) spațiile propuse pentru închiriere care depășesc 200 mp nu vor putea fi fractionate, prin încheierea mai multor contracte de închiriere, cu același locatar, pentru suprafețe mai mici de 200 mp;

iii) valoarea chiriei va fi stabilită la prețul de piață, care nu va fi mai mic decât cel determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR;

iv) contractele de închiriere se vor încheia de Directorul General al Societății după aprobarea acestora de către Consiliul de Administrație al Societății, potrivit competențelor acordate;

v) contractele de închiriere vor cuprinde și clauze referitoare la:

- denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
- interzicerea subînchirierii;
- modalitatea de plată a utilităților, pazei și a altor servicii necesare utilizării spațiului;
- 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;

vi) în situația în care societatea decide vânzarea imobilului din care face parte spațiul închiriat, contractul de închiriere va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;

c) după încheierea contractelor de închiriere în condițiile menționate mai sus, conducerea administrativă are obligația informării acționarilor cu privire la acestea în următoarea ședință a Adunării Generale a Acționarilor convocată.

Prevederile Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor au fost prelungite succesiv de către acționari până la data de 15 noiembrie 2021.

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 că 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 cladirilor**, urmare a neutilizării acestora, ce conduce la scăderea valorii acestora și la imposibilitatea de a fi închiriate la un preț comparabil.

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

<u>Sediul</u>	<u>Valoarea totală a reparației (lei)</u>
Eminescu	137.500
Plevnei	222.000
Sibiu	174.000
Iasi	224.000

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

Pe piața spațiilor de birouri, cererea este în prezent mai mică decât oferta, firmele, fie orientându-se spre birouri în clădiri noi, moderne, fie având activitatea afectată de pandemia cu noul coronavirus SARS-Cov 2 – COVID 19, care a determinat reducerea activităților și/sau desfășurarea acestora în sistem de telemuncă.

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

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spațiilor;
- flexibilizarea condițiilor închirierii;
- administrarea calificată a acestei activități.

**B. În vederea desfășurării în mod transparent a activității de închiriere, fără a greva societatea, 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.**

**PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE a spațiilor ( construcții / terenuri ) deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, prevede 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.

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

IPOCHIM S.A. dă publicității spațiile ( construcții / terenuri ) temporar neutilizate, destinate închirierii. În acest sens societatea anunță 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 ( construcții / terenuri ) temporar neutilizate.

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: i) prețul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafață ( mp ) și ii) facilități, investiții.

#### **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 – construcțiile / 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 / de depozitare 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, efectuată pentru fiecare dintre activele deținute de societate.**

**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, activitatea de închiriere și dezvoltarea acesteia, în vederea redresării situației economico-financiare a societății, trebuie să aibă în vedere și următoarele aspecte:**

- acțiunile societății sunt tranzacționate pe un sistem alternativ de tranzacționare al B.V.B. – A.T.S. AeRO, iar măsurile luate să nu afecteze încrederea investitorilor, generând deprecierea instrumentelor financiare emise de societate;

- contractele de închiriere sunt 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. 4 / 28.05.2020. );

- societatea se autofinanțează și funcționează într-un mediu concurențial, societatea fiind obligată 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 nevoia de a nu pierde chiriașii existenți ca efect al termenelor lungi de convocarea A.G.A.;

- Curtea de Conturi a României, urmare a misiunii de control desfășurată în perioada 04.09.2017 – 08.11.2017, prin Decizia nr. 16 / 08.12.2017. ( pct. I.4. ), a dispus ” realizarea 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. ”;

- 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. ”.

\*  
\* \* \*

## 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 dezbateră a 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. 153<sup>22</sup>. **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:**

**d<sup>1</sup>) 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.**

(1<sup>1</sup>) 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 societatii.**

IPOCHIM S.A. are urmatorul 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 dezbaterea 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. **Atributiile Consiliului de Administratie.**

**Consiliul de administratie este insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru adunarea generala a actionarilor.**

\*

\* \* \*

**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:**

a) închirierea, de către Societate, a spațiilor deținute de aceasta care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, cu aprobarea prealabilă de către Adunarea Generală a Acționarilor, potrivit art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;

b) prin excepție de la lit. a), conducerile executivă și administrativă ale Societății sunt împuternicite să aprobe închirierea spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 1.000 mp, printr-o procedură transparentă și competitivă, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

i) - pentru spațiile ( construcții și/sau terenuri ) deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care nu depășesc suprafața de 200 mp, competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține Directorului General al societății, cu informarea ulterioară, trimestrial a Consiliului de Administrație și anual a Adunării Generale a Acționarilor, cu ocazia aprobării situațiilor financiare anuale;

ii) - spațiile propuse pentru închiriere care depășesc 200 mp nu vor putea fi fractionate, prin încheierea mai multor contracte de închiriere, cu același locatar, pentru suprafețe mai mici de 200 mp;

iii) - pentru spațiile ( construcții și/sau terenuri ) deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care au suprafața între 200 mp și 1.000 mp., competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține Consiliului de Administrație al societății, cu informarea ulterioară a Adunării Generale a Acționarilor, cu ocazia aprobării situațiilor financiare anuale;

iv) - spațiile propuse pentru închiriere care depășesc 1.000 mp nu vor putea fi fractionate, prin încheierea mai multor contracte de închiriere, cu același locatar, pentru suprafețe mai mici de 1.000 mp;



- v) - valoarea chiriei va fi stabilită la prețul de piață, care nu va fi mai mic decât cel determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR;
- vi) - contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de până la 1 (un) an, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, sau pe o perioadă mai mare de la 1 (un) an și până la 2 (doi) ani cu aprobarea prealabilă a Consiliului de Administrație al Societății;
- vii) - în situația închirierii unor spații ( construcții și/sau terenuri ) deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care depășesc suprafața de 1.000 mp ori pentru închirierea pe o durată mai mare de 2 (doi) ani, conducerea administrativă a Societății va convoca Adunarea Generală a Acționarilor Societății, în vederea obținerii aprobării prealabile a acționarilor pentru închirierea fiecăruia dintre spațiile respective;
- viii) - după aprobarea închirierii de către Consiliul de Administrație ori de către Adunarea Generală a Acționarilor, contractul de închiriere se va încheia de către Directorul General, acesta cuprinzând și clauze referitoare la:
- denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
  - în situația în care proprietarul decide vânzarea activului, contractul de închiriere se va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;
  - interzicerea subînchirierii fără aprobarea prealabilă și scrisă a proprietarului;
  - modalitatea de plată a utilităților, pazei și a altor servicii necesare utilizării spațiului,
  - 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;
- ix) - 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.

## IPROCHIM S.A.

### Director General provizoriu

NISTOR Stejărel Dumitru

### Director General Adjunct provizoriu

TĂBĂCARU Dan George

### Manager Financiar

SABĂU Gabriela

### Șef Oficiu Juridic

MUSCĂLESCU Ion Cristian

### Șef Administrativ-Achiziții

PÎRVU Gabriel

Întocmit

BANU Mihai Rareș