

**Nr. de inregistrare 152 / 18.03.2024**

## **NOTA DE FUNDAMENTARE**

**privind supunerea spre avizare a Programului de Investitii si Reparatii pentru anul 2024  
si convocarea AGOA in vederea aprobarii**

### **I. Subiectul supus avizarii Consiliului de Administratie si aprobarii de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor Alcom SA**

**Se supune avizarii Consiliului de Administratie / aprobarii Adunarii Generale  
Ordinare a Actionarilor propunerea privind Programul de Investitii si Reparatii pentru  
anul 2024 in valoare de 2,700,000 RON. Modificari in structura obiectivelor pot fi realizate  
in baza aprobarii Consiliului de Administratie, cu incadrarea in valoarea totala aprobata.**

### **II. Temeiul legal**

Temei legal pentru avizarea de catre Consiliul de Administratie a propunerii privind  
Programul de Investitii si Reparatii pentru anul 2024 si convocarea Adunarii Generale  
Ordinare a Actionarilor in vederea aprobarii:

- Art 15.1 din Actul Constitutiv al Alcom SA prevede:

„Adunarea generală ordinară a acționarilor are următoarele atribuții principale:

...

i) Aprobă bugetul de venituri și cheltuieli și planul de investiții pe exercițiul  
financiar următor;”

### **III. Prezentarea subiectului supus aprobarii**

Se supune avizarii Consiliului de Administratie / aprobarii de catre Adunarea Generala  
Ordinara a Actionarilor propunerea privind Programul de Investitii si Reparatii pentru anul 2024.

In vederea formularii prezentei propuneri s-au avut in vedere urmatoarele:

- Alcom SA este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, care  
necesita interventii de mentenanta pentru valorificarea lor in conditii de eficienta  
economica maxima;
- Conformarea cu reglementarile in vigoare privind calitatea in constructii si protejarea  
monumentelor istorice referitor la obligatia proprietarilor de a efectua la timp

lucrarile de intretinere si reparatii, precum si restaurare a imobilelor incadrate in categoria monumentelor istorice;

- Conformarea cu reglementarile in vigoare privind siguranta in situatii de urgenta. Pentru aceasta este nevoie de realizarea de investitii in armonizarea / obtinerea acordurilor ISU in conformitate cu noua legislatie;
- la data de 31.12.2023, Alcom SA avea disponibilitati banesti in conturile bancare si in casa in suma de aprox. 2.040.000 lei;
- amortizarea anuala a activelor imobilizate este in suma de aproximativ 900.000 lei.

#### Necesitatea realizarii investitiilor propuse

##### **1. *Obtinerea / actualizarea avizului PSI pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7***

Societatea detine pentru acest imobil avizul de securitate la incendiu nr. 834688/26.11.2010. Avand in vedere ca:

- (i) acest aviz a fost acordat in conditiile realizarii investitiei „Reabilitare si consolidare cladire S+P+1E...” fiind valabil doar insotit de documentatia care atesta realizarea acestei investitii si
- (ii) procesul verbal de receptie a lucrarilor respective nu a fost incheiat / semnat de reprezentantii Alcom SA si Primaria Timisoara

la momentul actual exista un risc ridicat ca Primaria Timisoara sa suspende desfasurarea tuturor activitatilor economice in acest imobil. In sustinerea acestei afirmatii ne-a fost adus la cunostiinta faptul ca au fost refuzate eliberarea autorizatiilor de functionare urmatorilor clienti: Curtea Berii SRL si NDA Mobil House SRL. De asemenea, Alcom SA are aceeasi problema, respectiv ne-a fost refuzata eliberarea acordului de functionare pentru acest imobil. Primaria Timisoara a motivat refuzul prin lipsa procesului verbal de receptia a lucrarilor in baza carora a fost eliberat avizul PSI.

Precizez ca veniturile totale inregistrate in anul 2023 din inchirierea spatiilor din imobilul de pe Proclamatia de la Timisoara nr 7 au fost in cuantum de 168.000 euro, respectiv 30% din veniturile societatii. Imposibilitatea desfasurarii de activitati economice in acest imobil (= reducerea cu 30% a veniturilor) ar avea un impact semnificativ asupra activitatii societatii.

##### **2. *Lucrari reparatii fatada pentru imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr. 7***

Ultimele lucrari de reabilitare a fatadei imobilului situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr 7 si detinut in proportie de aprox 80% de Alcom SA au fost efectuate in perioada 2010 – 2015. In urma verificarilor vizuale efectuate de reprezentanti ai autoritatilor locale din Timisoara ne-a fost adus la cunostiinta faptul ca fatada imobilului prezinta degradari care nu sunt conforme cu reglementarile in vigoare privind calitatea in constructii si protejarea monumentelor istorice.

In acest sens am primit urmatoarele notificari:

- Notificarea nr. 228/06.09.2022;
- Adresa nr. 14/12.09.2023

prin care se comunica faptul ca au fost constatate degradari ale diferitelor elemente ale fatadei si nerespectarea obligatiilor si raspunderilor ca proprietar al unui imobil



monument istoric va avea ca si consecinta majorarea impozitului cu 500%, conform Legii 227/2015 si HCL 300/30.06.2022.

Pana in momentul acesta au fost efectuate urmatoarele demersuri:

- Obtinere acord scris si aviz nr 38/20.04.2022 pentru efectuarea lucrarilor de reabilitare a fatadei – **valabilitate 2 ani**;
- Efectuarea unor studii pentru a identifica cea mai eficienta procedura de reabilitare (astfel incat lucrarile efectuate sa reziste cat mai mult in timp, fara a fi nevoie de interventii majore asupra fatadei pe termen scurt si mediu): studiu de permanent si stratigrafic;
- Elaborarea unui caiet de sarcini si a unui deviz de lucrari de catre un birou de arhitectura (independent de societatile de constructii care au oferat) – devizul estimativ al necesarului de lucrari este in suma de 2.100.000 lei;
- Obtinerea ofertelor de la societatile de constructii; au fost obtinute 3 oferte care se incadreaza in estimarea noastra.

Avand in vedere faptul ca Alcom SA detine aproximativ 80% din imobilul situat in strada Proclamatia de la Timisoara nr 7, alti 4 co-proprietari detinand alte 2 spatii (parte din imobil) de cate aprox. 10% / spatiu efortul financiar final suportat de Alcom SA ar trebui sa fie de maxim 1.600.000 de lei. Totusi, trebuie luat in considerare riscul ca acesti 4 co-proprietari sa nu fie de acord sa participe la sustinerea financiara a lucrarilor si conform legislatiei in vigoare reparatiile la fatada unui imobil trebuie efectuate in integralitate pentru a putea fi receptionate impreuna cu autoritatile abilitate. Legea obliga toti proprietarii sa paticepe la cheltuielile efectuate asupra partilor comune ale imobilelor detinute in co-proprietate astfel incat in cazul refuzului de a sustine efortul financiar pentru efectuarea acestor lucrari Alcom SA va demara actiuni juridice pentru recuperarea sumelor de bani.

Este important de precizat faptul ca potrivit reglementarilor in vigoare (Legea 153/2011) proprietarii de cladiri istorice clasate pot beneficia de scutire de la plata impozitului pe cladire pe o perioada de 5 ani consecutivi daca efectueaza lucrari de restaurare/reabilitare. Alcom SA plateste impozit pe cladire pentru acest imobil in valoare de 130.000 de lei/ an, ceea ce inseamna ca efectuarea lucrarilor de reabilitare a fatadei pot aduce ca si beneficiu scutirea de la plata impozitului pe urmtorii 5 ani, respectiv 650.000 de lei pentru cei 5 ani.

### **3. *Obtinerea avizului PSI pentru 2 spatii comerciale situate in strada Calea Bogdanestilor nr.2***

Alcom SA nu detine un aviz de securitate la incendiu pentru aceste spatii comerciale, care, desi au impreuna 177 mp, fiind situate in incinta unui complex comercial cu suprafata mai mare de 600 mp, se supun avizarii. Astfel, in urma controalelor efectuate de autoritati a fost suspendata activitatea economica a celor 2 clienti care inchiriaza spatiile respective de la Alcom.

In vederea conformarii trebuiesc efectuate demersuri pentru avizarea celor 2 spatii ca si compartimente de incendiu (distincte de complexul comercial). In urma ofertelor solicitate necesarul de finantare pentru indeplinirea acestui obiectiv este de maxim 100.000 de lei (aprox. 20.000 euro). Precizez ca cele 2 spatii au generat venituri din chirii pe parcursul anului 2023 in valoare totala de 29.600 euro.

Avand in vedere cele de mai sus, cheltuielile pentru investitii si reparatii propuse pentru anul 2024, a caror sursa principala de finantare vor fi fondurile proprii ale societatii (profit si amortizare) si eventual contractarea unui credit, sunt dupa cum urmeaza:

<b>Denumirea Obiectivului de Investitii</b>	<b>Valoare totala obiectiv (Lei)</b>	<b>Propunere program investitii 2024 (Lei)</b>
PT – investitii in vederea obtinerii / actualizarii avizului PSI	500,000	500,000
PT - Lucrari reparatii fatade	2,100,000	2,100,000
Spatii comerciale – investitii in vederea obtinirii avizului PSI	100,000	100,000
<b>Total investitii propuse</b>	<b>2,700,000</b>	<b>2,700,000</b>

#### **IV. Propunere**

**In consecinta, solicitam avizarea de catre Consiliul de Administratie si aprobarea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor a Programului de Investitii si Reparatii pentru anul 2024 in valoare totala de 2,700,000 lei.**

Director general,  
Georgescu Petre Mădălin

