



S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI - INCERTRANS S.A.

Ministerul Cercetării și Inovării

Calea Grivitei 391-393, Sector 1, Cod Postal 010719, București

Capital Social: 2.970.195 RON

Nr. Reg. Com.: J40/17093/1993

C.U.I.: RO4282451



Tel: +40 (21) 316.23.37; Fax: +40 (21) 316.13.70; E-mail: [incertrans@incertrans.ro](mailto:incertrans@incertrans.ro); Web: <http://www.incertrans.ro>

Directia Economica

Nr.inregistrare: 1199/16.10.2019

## NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea inchirierii de catre Institutul de Cercetari in Transporturi – INCERTRANS S.A. a unui spatiu situat in Bucuresti, cu destinatia de birouri in suprafata de maxim 1200 mp, la un pret de maxim 24 Euro/mp/luna, plus TVA si care sa respecte normele legale impuse de standardele de calitate in constructii, siguranta si securitate in vigoare

### I. Descrierea situatiei actuale

Institutul de Cercetari in Transporturi-INCERTRANS S.A. (denumit in continuare INCERTRANS S.A.) a fost infiintat prin Hotararea nr. 162/1993, persoana juridica romana cu capital majoritar de stat.

Obiectul principal de activitate al societatii, conform codului CAEN 7219 este „Cercetare-dezvoltare in alte stiinte naturale si inginerie”, avand sediul social in Bucuresti, Calea Grivitei nr. 391-393, Sector 1.

Structura organizatorică a societății cuprinde mai multe direcții și departamente/birouri conform prevederilor legale in vigoare și organigramei aprobate de catre Consiliul de Administrație, în cadrul cărora își desfășoara activitatea un număr total de 53 de salariați.

În patrimoniul societății sunt incluse urmatoarele imobile

- Corp cladire A – an dare in folosinta: 1937
- Corp cladire B – an dare in folosinta: 1938
- Corp cladire C – an dare in folosinta: 1968

Datorita gradului ridicat de uzura al acestor imobile, Cladirile Corp A si Corp B prezintă grad seismic ridicat, fiind impropriei continuarii desfașurarii activitatii societatii în conditii de siguranta. Acest fapt are repercusiuni asupra sanatatii si sigurantei angajatilor, dar si un impact



negativ asupra conditiilor ce trebuie indeplinite pentru asigurarea protectiei muncii si a securitatii la incediu.

In ceea ce priveste starea fizica Cladirii Corp C, se constata expunerea periodica a subsolului cladirii la inundatii cu apa pluviala in timpul ploilor torentiale, precum si refularea canalizarii din cauza instalatiilor invecchite. De asemenea, au loc infiltratii in peretii cladirii cauzate de scurgerile de pe acoperisul cladirii, in special in timpul averselor.

Pentru remedierea problemelor semnalate mai sus, cu privire la toate cele trei cladiri, societatea ar trebui sa angajeze cheltuieli extrem de mari (de ordinul sutelor de mii de euro) care nu sunt permise de actualul buget.

O alta stare de fapt o constituie supraaglomerarea spatiului existent, determinata de specificul activitatii societatii, activitati care presupun participarea si elaborarea in comun a proiectelor aflate in derulare cu partenerii interni si externi. Aceasta situatie conduce la afectarea negativa a calitatii muncii si sanatatii personalului din aparatul propriu si din exterior, personal ce participa la aceste activitati.

Totodata, lipsa de spatiu genereaza un proces anevoios de administrare si organizare a documentelor emise de societate, deoarece activitatea societatii se desfasoara in trei cladiri diferite, avand impact direct asupra modului de derulare a acestora.

Dat fiind faptul ca, in ultimii doi ani societatea se afla in continua dezvoltare atat pe plan intern, cat si pe plan extern, si in prezent exista doar o singura sala de sedinte, este evident ca ne confruntam cu o lipsa acuta a spatiului necesar desfasurarii in mod eficient si productiv a activitatii specifice, in conditiile prevazute de lege si de regulamentele in vigoare.

Mai mult decat atat, conform Hotararii nr. 162/1993 privind infiintarea societatii INCERTRANS S.A., cele doua cladiri, Corp A si Corp B, se afla in indiviziune cu Autoritatea Feroviara Romana-AFER in cote procentuale de aproximativ 37% INCERTRANS S.A. si aproximativ 63% AFER si avand in vedere regimul juridic de proprietate diferit al celor doua entitati, administrarea cladirilor devine si mai dificila.

In acest sens, mentionam deciziile emise de catre Camera de Conturi Bucuresti in anul 2016 cu privire la patrimoniul societatii, prin care cele doua entitati sunt obligate sa faca toate demersurile necesare in vederea iesirii din indiviziune si intabularii cladirilor, demers in curs de finalizare.

## **II. Schimbari preconizate**

Prin inchirierea unui spatiu cu destinatia de birouri, vor fi rezolvate problemele de spatiu necesare pentru desfasurarea activitatii, care sa corespunda necesitatilor actuale, obtinandu-se astfel:

- Spatiu adecvat pentru birouri, atat pentru personalul existent, cat si pentru personalul previzionat;



- Asigurarea de spatii necesare organizarii sedintelor/conferintelor in cadrul societatii, precum si pentru derularea celorlalte evenimente (sali de sedine interne, cursuri de formare profesionala, participarea la sedinte/negocieri a partenerilor nationali sau internationali actuali si/sau viitori etc);
- Cadrul necesar desfasurarii in conditii normale a activitatii societatii;
- Pastrarea in cele mai bune conditii a documentelor societatii;
- Productivitatea muncii;
- Siguranta si sanatatea angajatilor societatii;

Spatiul necesar estimat pentru desfasurarea in conditii optime a activitatii societatii care implica atat spatii active nemijlocit (birouri), spatii necesare desfasurarii activitatii sedintelor si intalnirilor (sali sedinte, sali administrative, biblioteca etc), precum si alte spatii (sala server, birou IT, sali de mese, coridoare, spatiu depozit materiale, oficii etc.) este de maxim 1200 mp.

In considerarea celor de mai sus, trebuie remarcat impactul pozitiv asupra imaginii societatii pe piata de profil interna si internationala, cresterea cotei de piata, precum si beneficiile in negocierile viitoarelor proiecte.

#### **Parametrii functionali si tehnici necesari**

Starea tehnica a spatiului trebuie sa respecte urmatoarele:

- normele legale impuse de standardele de calitate in constructii, siguranta si securitate in vigoare,
- necesitatile functionale ale societatii,
- standardele de proiectare si executie pentru o cladire moderna si functionala, sau dupa caz sa poata sa fie echipata corespunzator in cel mai scurt timp,
- sa asigure suprafetele necesare si functionalul corespunzator nevoilor societatii,
- sa poata fi amenajate cu recompartimentari fara modificari structurare,
- sa existe posibilitati de parcare si de asigurare a conditiilor minime de intretinere pentru autoturismele societatii.

### ***III. Impact economic***

a) Impactul economic al masurii trebuie analizat in corelatie cu veniturile obtinute din inchirierea spatiilor suplimentate catre RAR si AFER dupa si in conditiile aprobarii acestora de catre AGA. Societatea INCERTRAN S.A. va obtine un venit suplimentar lunar de 33.142,93 euro plus TVA din inchiriere/suplimentare astfel:

- $460,90 \text{ mp} \times 8,5 \text{ euro/mp} = 3.917,65 \text{ euro} + \text{TVA}$  – de la AFER;
- $913,29 \text{ mp} \times 32 \text{ euro/mp} = 29.225,28 \text{ euro} + \text{TVA}$  – de la RAR.

b) Din venitul suplimentar lunar de 33.142,93 euro, societatea va suporta urmatoarele cheltuieli: -cheltuieli inchiriere spatiu cu destinatia de birouri (luand in calcul valorile maxime de suprafata si pret):  $28.800 \text{ euro/luna}$  ( $1.200 \text{ mp} \times 24 \text{ euro/mp/luna} = 28.800 \text{ euro/luna}$ ).

Drept urmare, societatea va obtine **un profit minim lunar in suma de 4.432,93 euro** (numai din chirie). La acest profit se va adauga si economia rezultata din diminuarea urmatoarelor cheltuieli: cheltuieli cu paza, intretinerea imobilului.



Mai mult decat atat, valoarea patrimoniului societatii va inregistra o crestere semnificativa rezultata din consolidarea, igienizarea si reabilitatea acestor cladiri de catre AFER si RAR.

Fata de cele de mai sus mentionate, supunem spre avizare, in vederea inaintarii spre aprobare AGOA a propunerii privind aprobarea inchirierii de catre Institutul de Cercetari in Transporturi – INCERTRANS S.A. a unui spatiu situat in Bucuresti, cu destinatia de birouri in suprafata de maxim 1200 mp, la un pret de maxim 24 Euro/mp/luna, plus TVA si care sa respecte normele legale impuse de standardele de calitate in constructii, siguranta si securitate in vigoare.

