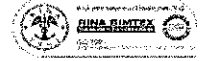


# EURO Insol

Societate profesională de reorganizare și lichidare

București, Opera Center  
Str. Costache Negri nr.1-5, et.3, sector 5  
021/3354509; 021/3354431; 021/3350416

office@euroinsol.eu  
www.euroinsol.eu



Catre: **Tribunalul București, secția a VII-a Civilă**  
Referitor la: **Raport de activitate aferent lunii Octombrie 2016**

Dosar nr. **2189/3/2012**

Termen: **02.02.2017**

Debitoare: **B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L.**

*(în reorganizare, în judicial reorganisation, en redressement)*



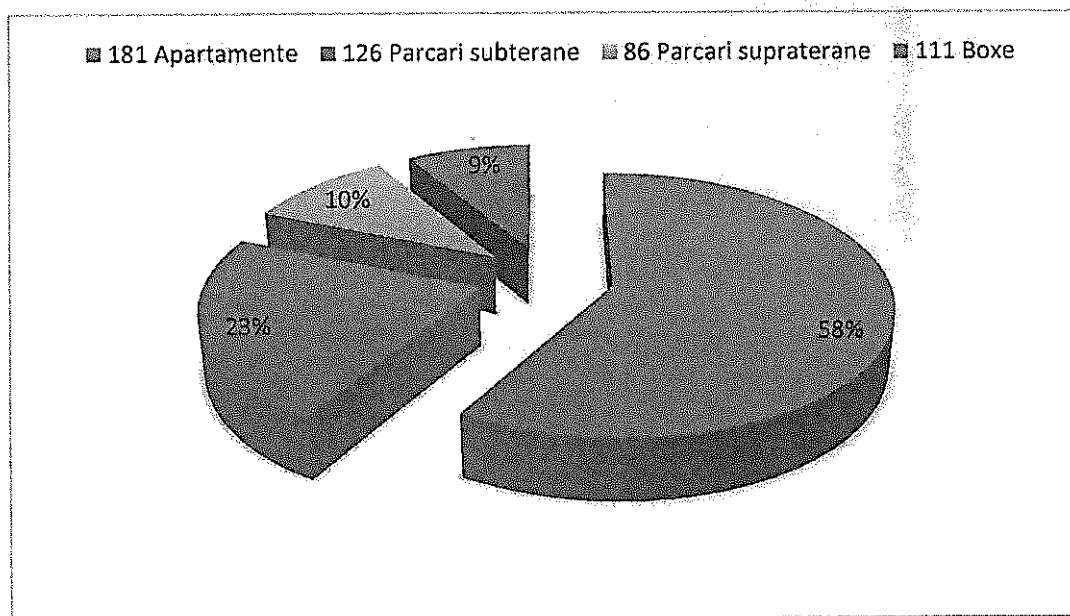
## CUPRINS:

<b>1. Situatia contractelor</b>	
<i>1.1 Situatia unitatilor disponibile spre vanzare la data confirmarii planului de reorganizare</i>	Pag. 3
<i>1.2 Situatia contractelor incheiate in luna octombrie 2016</i>	Pag. 3
<i>1.3 Graficul vanzarilor</i>	Pag. 4
<i>1.4 Unitati disponibile la 01 Noiembrie 2016</i>	Pag. 5
<b>2. Strategia de marketing si vanzari</b>	Pag. 5
<b>3. Inspectiile tehnice, Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor</b>	Pag. 6
<b>4. Situatia incasarilor si platilor aferente lunii Octombrie 2016</b>	Pag. 7
<b>5. Distribuire de sume conform plan de reorganizare</b>	Pag. 7
<b>6. Situatia litigiilor</b>	Pag. 8

## Capitolul I

### 1.1. Situatia unitatilor disponibile spre vanzare la data confirmarii planului de reorganizare

La data confirmarii planului de reorganizare, Societatea avea disponibile spre vanzare 181 de apartamente, 126 de parcare subterane, 86 parcare exterioare si 111 boxe.



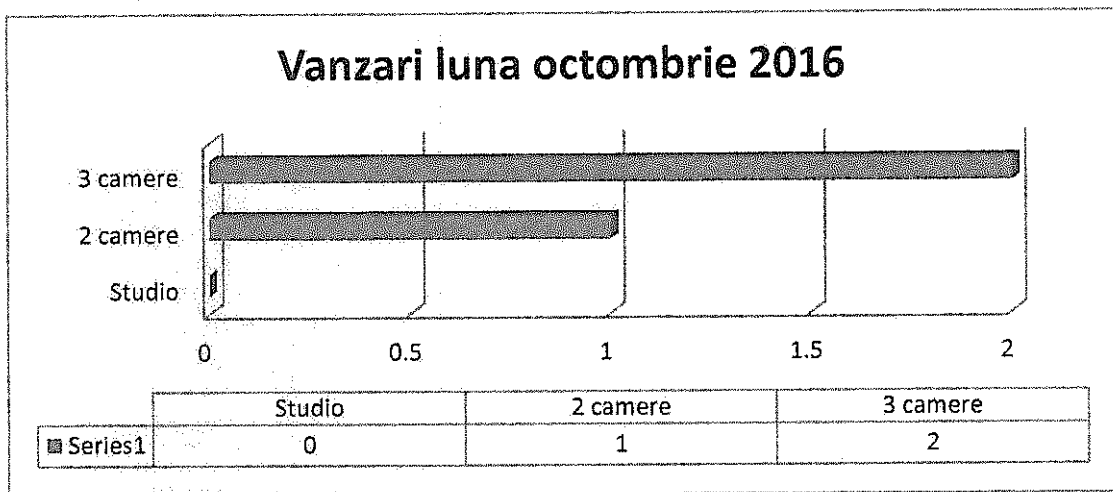
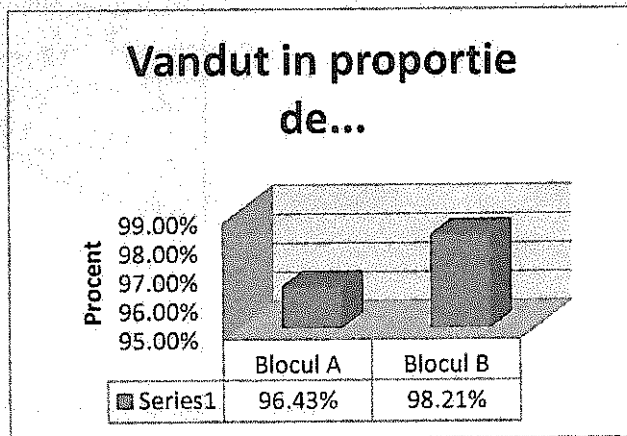
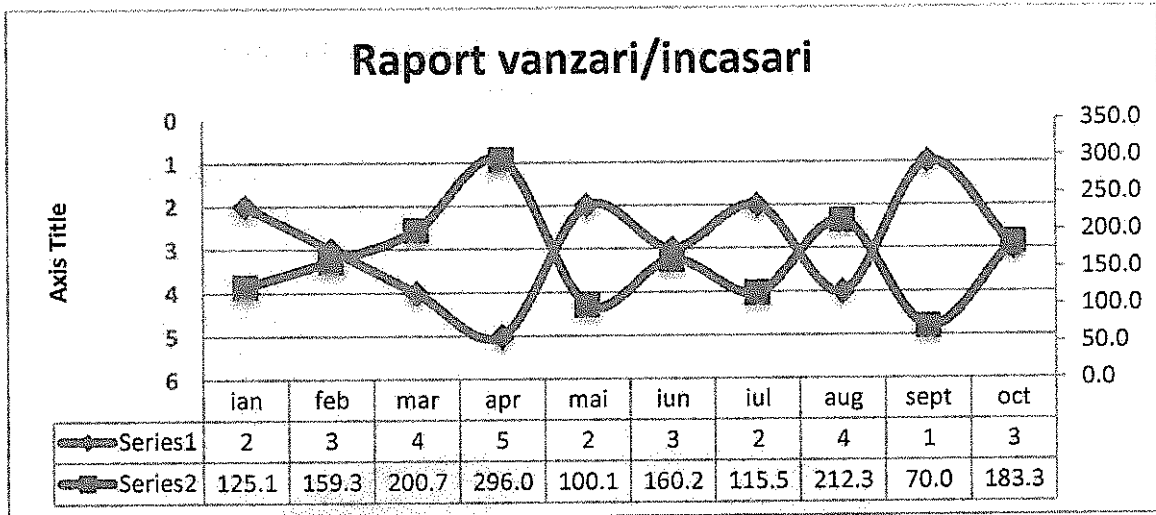
### 1.2 Situatia contractelor incheiate in luna Octombrie 2016

In luna octombrie 2016 au fost incheiate 6 contracte din care: 3 CVC-uri vechi si 3 CVC-uri noi. Prezentam mai jos situatia vanzarilor aferent lunii octombrie 2016 care cuprinde atat detaliile despre imobile, sumele agreate cat si platile efectuate.

- Octombrie 2016 -

Nr. Crt.	Detalii Imobil					Sume Agreate				Plati		Obs.	Ctr.
	Apt.	Parcare	Boxa	Cam	Tip	Apt.	Parcare	Boxa	Total	anterioare	Plati efectuate luna curenta		
1	B 10	P 203	-	3	F	61,000.00	3,000.00	-	64,000.00	48,044.00	15,956.00	CVC	Ctr. Vechi
2	-	P.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CVC	Ctr. Vechi
	-	P.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	-	P 150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CVC	Ctr. Nou
3	B 12	P 101	-	2	B	44,000.00	2,000.00	-	46,000.00	0.00	46,000.00	CVC	Ctr. Nou
4	A 101	P 260	An 123	3	E	66,800.00	3,000.00	1,500.00	71,300.00	3,743.25	67,556.75	CVC	Ctr. Vechi
5	-	P 95	-	-	-	-	2,000.00	-	2,000.00	0.00	2,000.00	CVC	Ctr. Nou

### 1.3 Graficul vanzarilor in luna Octombrie 2016



## 1.4 Unitati disponibile la 01 Noiembrie 2016

	Blocul A	Blocul B	Total
Total imobile	112	112	224
Total CVC	108	110	218
Studio	0	0	0
2 camere	3	2	5
3 camere	1	0	1
<b>Total disponibile</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
din care inchiriate	0	0	0

Descriere	Total	Vandute	Libere	Rezervate	Inchiriate	Disponibile
Parcari exterioare	111	81	30	2	0	28
Parcari subterane	137	71	66	1	0	65
Boxe	119	40	79	1	0	78
Apartamente	224	218	6	1	0	5

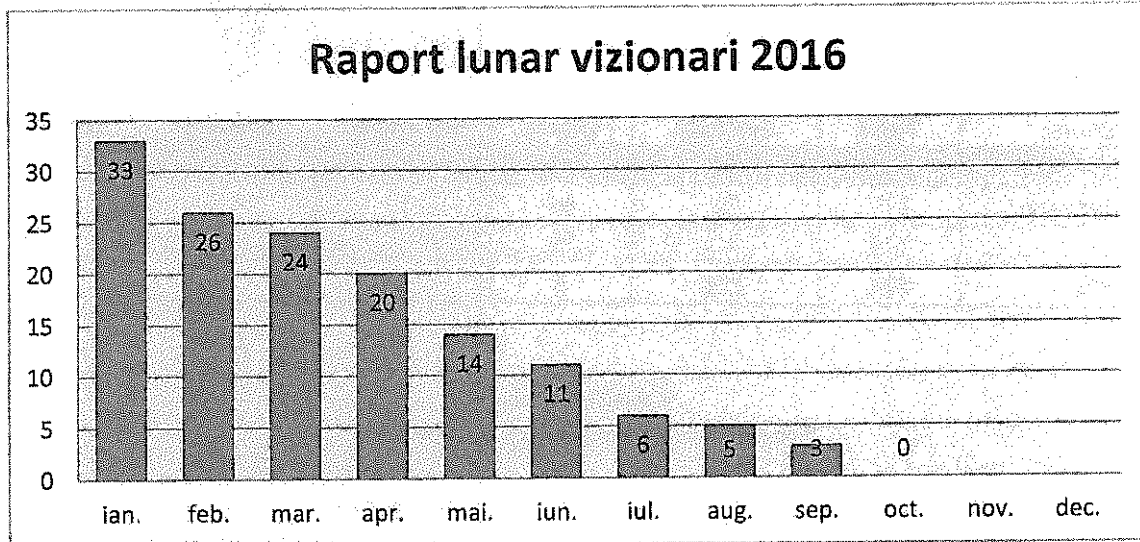
## Capitolul II Strategia de marketing si vanzari

Activitatile relevante de marketing aferente lunii octombrie 2016 au fost:

- Campania outdoor "Prețuri mici pentru visuri mari" campanie promovand apartamentele de 2 camere la pretul de 49.000 Euro + 5% TVA



- Banners pe "Imobiliare.ro"
- Banners pe "anuntul.ro",
- Banners pe "magazinul de case.ro",
- Branding pe imobiliare.ro
- Postari saptamanale pe pagina de facebook.



### Capitolul III

#### **Inspectiile tehnice. Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor octombrie 2016**

La ansamblul rezidential Citadella Titan s-au efectuat in luna **octombrie 2016** urmatoarele lucrari de reparatii pentru punerea in valoare comerciala a apartamentelor:

- In data de 15-10-2016 au fost finalizate lucrarile de mentenanta la centralele termice, pornirea centralelor, incarcarea instalatiilor cu presiune si verificarea instalatiilor termice din apartamente.
- A continuat verificarea instalatiilor de gaze, schimbandu-se electrovalvele defecte, inlocuirea tevilor si a coturilor fisurate, au fost verificate detectoarele de gaze si inlocuite cele defecte la apartamentele, 101A, 101 B , 10 B
- A fost mutat mobilierul din ap. 101 A in ap. 5 A
- La apartamentul 101A a fost reparata usa intrare si a fost inlocuit butuc yala.
- Au fost finalizate lucrarile de reparatie a tuturor usilor de la intrarea in blocurile A si B, inlocuire balamale, chedere si au fost monati butuci yale.
- Au fost inlocuiti 3 butuci yala pentru cutiile de scrisori.
- A fost reparat si repus in functiune hidroforul din blocul A
- A continuat distribuira catre proprietari a dosarelor preliminare a instalatiilor de gaze, ajungand la 140 predate din 224.
- In ap. 107 A au fost inlocuite 2 capete termostatic.
- Au fost intocmite 2 PV de predare primire pentru ap. 101 A si 101 B

- Au fost setate 5 telecomenzi intrare bariera suprateran in vederea predarii catre noii cumparatori de locuri parcare.
- A fost organizata cartea constructiei in vederea facilitarii accesului la documente a firmei ce se va ocupa de lucrarile de remedieri pentru obtinerea autorizatiei ISU.

#### **Capitolul IV** **Situatia incasarilor si platilor aferente lunii octombrie 2016**

Incasarile aferente lunii septembrie 2016 sunt in valoare totala **423.755,63 lei**, rezultand din incheiere CVC -uri. Incasarile se fac in contul unic de insolventa deschis la BCR.

Incasari banca	Incasari AVC	Incasari CVC	Dobanda	Transfer/de punerinume rar	Corectie
BCR – oct.2016	-	<b>423.755,63</b>	-	-	-
<b>Total:</b>	-	<b>423.755,63</b>	-	-	-

Cheltuielile aferente lunii octombrie 2016, reprezentand plati care frunizorii de utilitati, furnizori generali, asigurari imobil, comisioane bancare, salarii sunt in valoare totala de **47.759,18 lei**, dupa cum urmeaza:

PLATI	Plati utilitati	Plati furnizori	Plati marketing si publicitate	Co-misioane	Contributii sociale, TVA, impozit cladiri	Asigurare	Salarii nete
BCR oct. 2016	-	<b>17.592,40</b>	<b>11.944,54</b>	<b>187,24</b>	<b>14.735,00</b>	-	<b>3.300,00</b>
<b>Total:</b>	-	<b>17.592,40</b>	<b>11.944,54</b>	<b>187,24</b>	<b>14.735,00</b>	-	<b>3.300,00</b>

#### **Capitolul V** **Distribuii de sume conform plan de reorganizare**

Prezentam mai jos situatia detaliata a sumelor rambursate catre creditorii incepand cu data deschiderii procedurii astfel:

Nr. crt.	Data	Valoare in RON
1	03.07.2013	255.986,26
2	31.03.2014	500.009,00
3	30.04.2014	350.000,00
4	30.05.2014	1.000.000,00
5	30.06.2014	1.100.000,00
6	31.07.2014	1.300.000,00
7	31.08.2014	1.150.000,00

8	10.10.2014	1.400.000,00
9	04.11.2014	800.000,00
10	05.11.2014	400.000,00
11	09.12.2014	1.000.000,00
12	28.01.2015	1.000.000,00
13	05.02.2015	2.000.000,00
14	02.03.2015	1.000.000,00
15	01.04.2015	1.200.000,00
16	04.05.2015	700.000,00
17	08.05.2015	300.000,00
18	12.06.2015	700.000,00
19	23.06.2016	800.000,00
20	01.07.2015	1.000.000,00
21	23.07.2015	1.500.000,00
22	14.08.2015	1.000.000,00
23	30.09.2015	1.000.000,00
24	20.10.2015	1.000.000,00
25	29.10.2015	500.000,00
26	27.11.2015	700.000,00
27	22.12.2015	1.000.000,00
28	29.01.2016	2.000.000,00
29	29.02.2016	700.000,00
30	30.03.2016	700.000,00
31	28.04.2016	1.000.000,00
32	30.05.2016	1.000.000,00
33	18.08.2016	800.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>30.055.995,26</b>

## Capitolul VI Situatia litigiilor

- 1. Reclamantul Conferinta Muntenia a chemat in judecata parata B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L. in dosarul nr. 51943/301/2013 aflat pe rolul Judecatoriei Sector 3 Bucuresti avand ca obiect actiune in revendicare cu privire la o suprafata de teren de 352,12 mp.**

Prin Referatul nr. 50934 din 24.11.2009 al OCPI a fost inregistrata o sarcina pe terenul proprietatea BRC constand intr-o suprapunere cu imobilul situat in str. Valea Sadului nr. 1 C, fara numar cadastral, pe o suprafata de 352,12 mp. Pentru acest motiv cu ocazia dezmembrarii imobilului proprietatea BRC a fost constituit un lot 2 ce are ca obiect acest teren.

**Solutia pe scurt:** Respinge cererea de majorare a onorariului de expert, formulata la fila 5 din volumul 2 al dosarului cauzei, ca neintemeiata. Admite in parte cererea de chemare in judecata. Obligă pârâta să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie bunul imobil teren în suprafață de 290 metri pătrați, situat în Municipiul București, sectorul 3,



Strada Valea Sadului, numărul 1C, astfel cum este individualizată în planul aflat la fila 113 din volumul 2 al dosarului cauzei. Ia act că reclamanta nu a solicitat cheltuieli de judecată.

Respinge cererea pârâtei de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de a se formula cerere de apel, care se depune la Judecătoria Sectorului 3 București, în termen de 30 de zile de la comunicare.

**Reclamantul Ignat Dinu Gabriel** a chemat în judecată parata B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L. în dosarul nr. 38700/301/2011 aflat pe rolul Judecătoria Sector 3 având ca obiect rezoluțiune contract.

Reclamantul a solicitat rezoluțiunea antecontractului încheiat între BRC Business Group în calitate de promitent vânzător și reclamant în calitate de promitent cumpărător, pentru îndeplinirea cu întârziere a obligației BRC Business Group de încheiere a contractului în formă autentică. Deși apartamentul a fost predat promitentului cumpărător la termenele stipulate, nu s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare în formă autentică și pentru acest considerent a fost introdusă acțiunea.

La termenul de judecată din data de 28.03.2012, Judecătoria Sector 3 a constatat intervenirea suspendării judecării cauzei în temeiul art. 36 din Legea insolvenței.

Tribunalul București prin decizia civilă nr. 3411/18.10.2013 a admis recursul formulat de reclamant împotriva încheierii de suspendare, a casat în parte sentința atacată în ceea ce privește soluția dispusă cu privire la capătul de cerere având ca obiect rezoluțiune și a trimis cauza pentru continuarea judecării, în ceea ce privește acest capăt de cerere, aceleiași instanțe. Restul dispozițiilor au fost menținute.

Următorul termen de judecată la Judecătoria sectorului 3, pe capatul de cerere având ca obiect rezoluțiune, a fost fixat pentru data de 02.04.2014.

**Soluția pe scurt:** Constată suspendată de drept judecată petiției în pretenții, în temeiul art. 36 din Legea nr. 85/2006. Disjunge capătul de cerere având ca obiect rezoluțiunea, urmând a se forma un nou dosar cu termen la data de 28.05.2014, C 9 civil, ora 09.00, pentru când vor fi citate părțile. Cu recurs în mod separat. Pronunțată în ședință publică **02.04.2014**. Document: Încheiere - Suspendare

**Dosar: 31368/301/2014** aflat pe rolul Judecătoria Sector 3 având ca obiect rezoluțiune contract, C 9 civil, ora 08.30 – Admite cererea disjunctă. Dispune rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 2233/ 2 iulie 2007 de BNPA Costescu Elisabeta, Costescu Nicolae Dragoș și Stroe Monica Stefania. Constata suspendată de drept judecată petiției având ca obiect obligarea paratei la plata cheltuielilor de judecată în valoare de 4387 lei. Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

**Practician Coordonator:**  
**Av. Drd. Nicoleta Munteanu**



