



# 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**

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

Termen: **27.03.2014**

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

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



**CITADELLA TITAN**

Real Estate Development



## CUPRINS:

<b>1. Planul de reorganizare</b>		
<i>1.1 Scurta prezentare a proiectului residential "Citadella-Titan"</i>	Pag.	3
<i>1.2 Durata planului de reorganizare. Moduliati de realizare a acestuia</i>	Pag.	3
<i>1.3 Administrarea societatii pe perioada reorganizarii judiciare</i>	Pag.	4
<b>2. Situatia contractelor</b>		
<i>2.1 Situatia AVC,CVC si a contractelor de inchiriere incheiate inainte de data deschiderii procedurii insolventei</i>	Pag.	4
<i>2.2 Situatia AVC,CVC si a contractelor de inchiriere incheiate in perioada de observatie</i>	Pag.	5
<i>2.3 Vanzarea in bloc a tuturor unitatilor disponibile catre un investitor</i>	Pag.	6
<i>2.4 Situatia AVC,CVC si a contractelor de inchiriere incheiate in perioada planului de reorganizare</i>	Pag.	7
<i>2.5 Unitati disponibile spre vanzare la 28.02.2014</i>	Pag.	9
<b>3. Strategia de marketing si vanzari</b>	Pag.	9
<b>4. Inspectiile tehnice. Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor</b>		
<i>4.1 Departamentul tehnic</i>	Pag.	9
<i>4.2 Lucrari efectuate pentru valorificarea unitatilor in sistem retail</i>	Pag.	12
<i>4.3 Reviziile tehnice ale instalatiilor interioare de distributie a gazelor naturale</i>	Pag.	13
<b>5. Situatia incasarilor si platilor dupa confirmarea planului de reorganizare pana la 28.02.2014</b>	Pag.	13
<b>6. Distribuiiri de sume conform plan de reorganizare</b>		
<i>6.1 Distribuiiri de sume catre BCR</i>	Pag.	14
<i>6.2 Distribuiiri de sume catre alti creditorii</i>	Pag.	15
<b>7. Situatia litigiilor</b>	Pag.	15

## Capitolul I Planul de reorganizare

### 1.1 Scurta prezentare a proiectului "Citadella-Titan"

Complexul rezidential "Citadella Titan", proprietatea societății B.R.C. BUSINESS GROUP SRL este localizat în zona Titan, pe strada Colonel Iosif Albu, nr. 88, sector 3, București, fiind construit pe un teren în suprafața de 7.817,63 mp.

Complexul este format din 2 blocuri de locuințe cu regim de înălțime de S+P+14E+15 Tehnic, cu locuri de parcare (subterane și exterioare) și boxe (subsol).

Proiectul rezidential este compus din:

Apartamente	Parcari subterane	Parcari supraterane	Boxe subterane
224	128	97	111

Suprafețele medii construite, structurate pe tip de apartament disponibile spre vânzare variază între 39 și 84 mp construite:

Tip Apartament	Suprafața construită medie apartament	Suprafața medie terasă
Studio	38,4	8,9
2 camere	58,8	8
3 camere	83,7	10,8

În data de 02.09.2013, a fost înregistrat la greșă instanței Planul de Reorganizare a activității BRC BUSINESS GROUP SRL, plan întocmit și propus de administratorul judiciar EURO Insol SPRL iar în 14.11.2013 judecătorul sindic a confirmat planul de reorganizare.

**Planul de reorganizare** al Societății prevede realizarea sa prin oricare dintre metodele prevăzute la art. 95 din Legea nr. 85/2006 și anume:

- valorificarea întregului activ "Citadella Titan" către un investitor;
- valorificarea activului "Citadella Titan" pe unități, în sistem retail;
- darea în plată a întregului activ "Citadella Titan" către creditorul garantat Banca Comercială Română S.A. și/sau către orice altă persoană fizică și/sau juridică care se subroga în drepturile și obligațiile creditorului garantat;
- transferul unei părți din fondul de comerț/ fondul de comerț existent la data transferului;

### 1.2 Durata planului de reorganizare. Modalități de realizare a acestuia

Durata de executare a planului de reorganizare este de 36 luni din momentul confirmării acestuia de către judecătorul-sindic cu posibilitatea revizuirii modalităților de realizare a planului după

treccrea a 18 luni de la data confirmarii planului de catre judecatorul sindic.

Planul de reorganizare va fi considerat ca fiind finalizat cu succes, înainte sau la expirarea perioadei de 36 luni în cazul în care oricare dintre modalitatile de mai jos în mod individual sau în orice combinatie a acestora a fost realizata cu succes, în toate cazurile cu acordul creditorului garantat BCR:

- valorificarea întregului activ "Citadella Titan" către un investitor;
- valorificarea activului "Citadella Titan" pe unitati, în sistem retail;
- darea în plata a întregului activ "Citadella Titan" către creditorul garantat Banca Comerciala Romana S.A. și/sau către orice alta persoana fizica și/sau juridica care se subroga în drepturile și obligatiile creditorului garantat;
- transferul unei parti din fondul de comert/ fondul de comert existent la data transferului având ca efect plata creantelor în conformitate cu graficul de plati.

În conformitate cu prevederile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006, la recomandarea administratorului judiciar, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, perioada propusă pentru executarea planului va putea fi extinsă cu cel mult încă o perioadă de un an, dacă o astfel de propunere este votată de cel puțin două treimi din creditorii aflați în sold la data la care aceasta este făcută.

### **1.3 Administrarea Societatii debitoare pe perioada reorganizarii judiciare**

În scopul asigurării implementării cu succes a prezentului plan de reorganizare, pe toata durata de implementare a acestuia, întreaga activitate a debitoarei B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L este condusa de catre administratorul judiciar EURO Insol SPRL împreuna cu administratorul special al societatii.

## **Capitolul II Situatia contractelor**

### **2.1 Situatia AVC, CVC și a contractelor de inchiriere încheiate înainte de data deschiderii procedurii**

Înainte de data deschiderii procedurii, din cele 224 de apartamente disponibile, Societatea a semnat antecontracte de vânzare-cumparare cu privire la un numar de 102 apartamente. Dintre acestea, 46 apartamente se aflau în termenul convenit pentru încheierea contractului de vânzare-cumparare iar promitentii cumparatori își confirmasera intentia de a finaliza cumpararea apartamentelor.

Pentru restul de 56 apartamente cu privire la care au fost semnate antecontracte de vânzare-cumparare, acestea nu s-au finalizat fie pentru ca termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumparare a expirat, fie respectivii promitenti cumparatori au solicitat în instanța rezoluțiunea antecontractelor de vânzare-cumparare din culpa Societatii, fie au încetat pus și simplu plata ratelor și/sau a restului de pret convenite.

Cumpărătorii care au plătit avansuri pentru achiziționarea de apartamente / locuri de parcare/ boxe și sunt înregistrați în tabelul definitiv de creante vor fi recunoscuți la livrarea bunurilor antecontractate cu întreaga sumă plătită, dacă au respectat obligația integrală de plată a avansului și/sau a ratelor la fiecare scadență și dacă vor perfectă contractele de vânzare până la 31.12.2013.

În cazul în care cumpărătorii nu vor accepta sau nu vor putea să încheie contractele finale de vânzare-cumpărare pentru apartamente până la 31.12.2013 ei vor rămâne înregistrați în calitate de creditori chirografari, dar antecontractele de vânzare-cumpărare respective vor fi rezolvate iar activele care făceau obiectul acestora vor deveni disponibile pentru vânzare către alți cumpărători.

Deasemenea, anterior deschiderii procedurii insolvenței, Societatea a încheiat contracte de închiriere cu privire la un număr de 62 de apartamente, din care un număr de 35 apartamente au fost închiriate către Benevo Real Estate Investment SRL (până la finalizarea cumpărării acestor apartamente către Benevo Real Estate Investment SRL).

Din cele 46 antecontracte 12 apartamente au fost vândute către Benevo, care astfel a stins creanța și a ieșit de la masa credală și încă 2 apartamente au fost vândute către doi cumpărători persoane fizice.

Până la confirmarea planului de reorganizare, 3 antecontracte de vânzare-cumpărare au mai rămas în vigoare astfel:

AVC	Data finalizării	Pret TVA inclus eur	Rest de achitat eur	Restante întreținere lei	Restante chirie lei
B 21	01.05.2015	72.014.99	22.128.9	-	0
B22	09.02.2015	73.854,68	61.854.68	275	4.395.07
B37	01.07.2014	92.859,68	84.117.56	1943	nu are chirie

În ceea ce privește contractele în închiriere, până la deschiderea procedurii insolvenței, Societatea a încheiat un număr de 27 de contracte de închiriere.

## 2.2 Situația AVC, CVC și contractelor de închiriere încheiate în perioada de observație

La data deschiderii procedurii, Societatea avea disponibile următoarele unități:

Apartamente	Parcări subterane	Parcări supraetere	Boxe subterane
197	128	97	111

De la deschiderea procedurii insolvenței și până la data confirmării planului de reorganizare nu au fost încheiate antecontracte de vânzare-cumpărare noi însă au fost vândute 16 apartamente.

Din cele 16 vânzări, 12 apartamente cu 12 parcări au fost vândute către Benevo în cadrul unei tranzacții prin care a fost stinsă și pretinsă creanța împotriva Societății, astfel Benevo a ieșit de la masa credală, renunțând deasemenea la orice pretenții cu privire la celelalte apartamente și locuri de parcare.

Tip Apartament	Turnul A	Turnul B
Studio	0	0
2 camere	15	
3 camere	1	
<b>TOTAL App</b>	<b>16</b>	
Parcari int.	3	
Parcari ext.	10	
<b>Total Parcari</b>	<b>13</b>	
Boxe		

În perioada deschiderii procedurii și până la confirmarea planului de reorganizare, societatea a încheiat contracte de închiriere noi pentru 18 apartamente și a preluat de la Benevo Real Estate Investments SRL contractele de închiriere în curs pentru un număr de 18 apartamente în cadrul tranzacției încheiate. O parte din contractele de închiriere în curs au încetat fie prin atingerea la termen, fie prin renunțare la utilizarea bunului de către chiriași, fie prin reziliere pentru neplata chiriei, astfel încât contractele de închiriere au rămas în vigoare doar pentru un număr de 33 de apartamente.

App. închiriate	Total	Turnul A	Turnul B
Studio	9	7	2
2 camere	17	13	4
3 camere	7	6	1
<b>Total App.</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>7</b>
Boxe	0		
Parcari int.	0		
Parcari ext.	23		

### 2.3 Vânzarea în bloc a tuturor unităților disponibile în cadrul complexului rezidențial către un investitor în planul de reorganizare

În implementarea planului de reorganizare, a fost organizat un proces competitiv de identificare și selecție a potențialilor investitori interesați de cumpărarea în bloc a tuturor unităților disponibile în cadrul complexului rezidențial.

Ofertele primite de la investitorii interesați au fost centralizate de administratorul judiciar și supuse spre aprobare Adunării Creditorilor convocate în acest scop la data de 17.12.2013.

Prin hotărârea Adunării Creditorilor din data de 17.12.2013 a fost selectată drept castigatoare oferta depusă de BLUE SPOT SRL și a fost aprobată vânzarea către acest investitor a tuturor unităților disponibile în cadrul complexului rezidențial, urmând ca antecontractul de vânzare cumpărare să fie încheiat cel mai târziu la data de 20.01.2014, iar contractul de vânzare cumpărare să fie încheiat cel mai târziu la data de 31.03.2014.

Prin scrisoarea comunicată la data de 14.01.2014, BLUE SPOT SRL și-a exprimat îngrijorarea referitor la potențiale deficiențe ale complexului rezidențial din punct de vedere al autorizării privind securitatea la incendiu și a solicitat o întâlnire pentru lamurirea acestor aspecte în perioada 27 –

30.01.2014.

In aceste conditii, la data de 20.01.2014 BLUE SPOT SRL nu s-a prezentat pentru incheierea antecontractului de vanzare cumparare, astfel incat nu au fost intrunite conditiile aprobate de Adunarea Creditorilor din data de 17.12.2013 pentru vanzarea tuturor unitatilor disponibile in cadrul complexului rezidential catre acest investitor.

#### 2.4 Situatia AVC, CVC si a contractelor de inchiriere incheiate in planul de reorganizare

La data confirmarii planului de reorganizare, Societatea avea disponibile urmatoarele unitati:

Apartamente	Parcari subterane	Parcari supraetere	Boxe subterane
181	126	86	111

Tip Apartament	Total	Turnul A	Turnul B
Studio	30	14	16
2 camere	88	36	52
3 camere	63	29	34
<b>Total App.</b>	<b>181</b>	<b>79</b>	<b>102</b>
Boxe	111		
Parcari int.	126		
Parcari ext.	86		

De la data confirmarii planului de reorganizare si pana la 01.03.2014 au fost incheiate 3 contracte de vanzare - cumparare:

AVC	Total	Turnul A	Turnul B
Studio	0		
2 camere	0		
3 camere	0		
<b>Total App.</b>	<b>0</b>		

CVC	Total	Turnul A	Turnul B
Studio	1		1
2 camere	1		1
3 camere	1	1	
<b>Total App.</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Boxe	0		
Parcari int.	0		
Parcari ext.	1		

Ca atare, la data de 28.02.2014 erau disponibile pentru vanzare un numar de 178 apartamente din care pentru 33 de apartamente exista incheiate contracte de inchiriere dupa cum urmeaza:

Nr. crt	Nr. app	Nr. camere	Parcare int.	Parcare ext.	Boxa	Nr. contract /data	Valabilitate contract	Chirie lunara € (TVA inclus)	Restante chirie lei
1	A2	1	0	1	0	04.05.2011	30.06.2012	210,8	0
2	A24	1	0	1	0	568419/ 20.06.2013	26.11.2013	220	1959.38
3	A26	3	0	0	0	23.08.2011	25.02.2013	350	1558.76

4	A28	2	0	1	0	BCI 565/ 16.04.2013	23.04.2014	200	890.72
5	A32	1	0	1	0	BCI 502/ 05.10.2012	05.10.2013	200	0
6	A33	1	0	0	0	BCI 415/ 15.03.2012	03.04.2014	200	6223.09
7	A38	2	0	1	0	BCI 461/ 29.06.2012	04.07.2013	400	7124.32
8	A40	1	0	1	0	BCI 377/ 13.12.2011	09.01.2014	200	890.72
9	A41	1	0	0	0	BCI 392/ 19.01.2012	18.01.2014	200	895.9
10	A50	3	0	0	0	BCI 329/ 07.09.2011	13.09.2014	400	3562.68
11	A51	3	0	0	0	568422/ 20.06.2013	13.06.2014	310	0
12	A52	2	0	1	0	BCI 519/ 07.12.2012	25.02.2014	310	12352.43
13	A55	2	0	1	0	BCI 373/ 29.11.2011	07.12.2013	334	0
14	A57	3	0	1	0	568425/ 20.06.2013	31.10.2013	350	0
15	A62	2	1	1	0	12.09.2013	11.09.2014	350	1585.76
16	A68	2	0	0	0	01.09.2011	30.06.2012	220	13398.67
17	A69	2	0	1	0	12.07.2011	12.07.2012	290	2582.95
18	A70	3	0	1	0	18.08.2011	01.03.2013	350	3117.27
19	A73	2	0	1	0	01.06.2011	31.05.2012	290	16081.46
20	A76	2	0	1	0	12.12.2011	17.12.2012	320	5542.72
21	A79	3	0	1	0	568418/ 20.06.2013	04.12.2013	350	10194.36
22	A81	2	0	1	0	22.08.2011	01.03.2013	290	1291.54
23	A83	2	0	0	0	BCI 512/ 06.11.2012	07.11.2013	400	3562.52
24	A98	2	0	0	0	BCI 536/ 06.02.2013	27.02.2014	300	2671,35
25	A10 6	2	0	1	0	BCI431/ 25.04.2012	06.05.2014	400	3561,8
26	A10 7	1	0	1	0	BCI 416/ 16.03.2012	01.04.2014	184	1638,43
27	B17	1	0	1	0	568424/ 20.06.2013	09.08.2013	220	4384,08
28	B20	2	0	0	0	16.06.2010	31.07.2012	300	2671,35
29	B32	1	0	0	0	16.08.2011	22.08.2012	220	6084,95
30	B33	1	0	0	0	01.09.2011	31.12.2012	220	1958,99
31	B35	3	0	1	0	568423/ 20.06.2013	05.07.2014	1521 Lei	1521
32	B36	2	0	0	0	568427/ 20.06.2013	28.03.2014	1300 Lei	1700



33	B45	2	0	1	0	14.12.2011	22.06.2013	290	6838,53
34	B52	2	0	1	0	26.04.2012	14.03.2012	350	7381,13

## 2.5 Unitati disponibile spre vanzare la 28.02.2014

Apartamente	Parcari subterane	Parcari supraetere	Boxe subterane
178	126	86	111

Tip Apartament	Total	Turnul A	Turnul B
Studio	29	14	15
2 camere	87	36	51
3 camere	62	28	34
<b>Total App.</b>	<b>178</b>	<b>79</b>	<b>102</b>
Boxe	111		
Parcari int.	126		
Parcari ext.	86		

## Capitolul III Strategia de marketing si vanzari

Pentru promovarea Complexului Imobiliar, administratorul judiciar a demarat o campanie agresiva de publicitate incepand cu a doua jumatate a lunii februarie 2014, atat prin, publicitate Outdoor, portaluri online de publicitate imobiliara, cat si prin propriul web-site nou creat.

Campania a avut rezultate semnificative vizibile in cresterea numarului de vizitatori, vizionari si numarul de tranzactii incheiate. Astfel, la data redactarii prezentului raport de activitate **au incheiate:**

- **5 contracte de rezervare,**
- **2 promisiuni de vanzare,**
- **1 contract de vanzare-cumparare si**
- **2 contracte de inchiriere noi.**

## Capitolul IV Inspectiile tehnice. Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor

### 4.1 Departamentul tehnic

Departamentul tehnic de specialitate al debitoarei, desfasoara zilnic activitati de monitorizare a modului de functionare a echipamentelor, supraveghind buna intretinere a echipamentelor, desfasurand activitati de:

- controlul și verificarea instalațiilor interioare de apa rece;
- controlul și verificarea stațiilor de pompare apa rece si incendiu;

- controlul și verificarea instalațiilor de canalizare a apelor uzate menajere și a celor meteorice;
- verificarea instalației de iluminat subsoluri, casele scării și curtea interioară;
- verificare sistemului de detecție incendiu din parcare subterană, holuri, și centralele termice;
- verificarea sistemului de detecție noxe parcare subterană nivelurile 1 și 2 și funcționarea ventilatoarelor de extragere noxe;
- verificarea sistemului de presurizare SAS-uri;
- verificarea alimentării cu energie electrică a pompelor de incendiu, apă potabilă, instalația decantare subsol și ventilatoare defumare și evacuare noxe;
- verificarea camerelor tablourilor electrice de distribuție;
- supravegherea lifturilor în conformitate cu legislația în vigoare și Prescripția Tehnică ISCIR R2;

Departamentul tehnic de specialitate al debitoarei desfășoară următoarele activități de control și verificare cu caracter **săptămânal**:

- verificarea instalațiilor de stingere a incendiilor respectiv instalațiile de sprinklere parcare subterană, instalațiile de hidranți interiori și exteriori și instalația de drenare;
- verificarea stării de funcționare a generatorului electric și a sistemului de anclansare automată rapidă.

La Complexul rezidențial "Citadella - Titan" lucrările prevăzute în anexa 2 la Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 510/13.10.2009 și Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39/01.02.2010 nu au fost executate următoarele lucrări:

- zugrăveli și vopsitorii;
- montaj pardoseli calde și reci;
- montaj obiecte sanitare.

În afara lucrărilor neexecutate:

- finisajele din apartamente și holurile de acces sunt degradate datorită slabei calități a materialelor folosite dar și a lipsei de etanșeitate a ferestrelor și usilor termopan precum și a lipsei activităților de întreținere;
- instalațiile termice și sanitare din apartamente sunt lipsite de etanșeitate (execuție deficitară, recepție superficială, mentenanță deficitară);
- ferestrele și usile din apartamente sunt lipsite de etanșeitate și au dispozitivele de închidere defecte;
- bransamentele de apă rece/caldă ale apartamentelor au contoarele lipsă iar probarea instalațiilor din acest motiv se face cu dificultate.

Pentru valorificarea superioară a apartamentelor din ansamblul rezidențial au fost executate următoarele lucrări de reparații/revizii/recondiționari:

- au fost executate lucrări de tencuit, zugrăvit și vopsit în 20 de apartamente: 21, 14, 15, 16, 17, 21, 25, 27, 31, 42, 44, 48, 53, 58, 59, 60, 61, 63, 65 și 66 din blocul A precum și revizia instalațiilor electrice, sanitare și termice din aceste apartamente;

- au fost executate lucrari de tencuit, zugravit/ tapetat si aplicare pardoseli calde in 6 apartamente : 9, 10, 11, 12, 13 si 18 din blocul B precum si revizia instalatiilor electrice, sanitare si termice;
- au fost executate lucrari de refacere a tencuiei si de zugravit la tavanul holului etaj 6 bloc A;
- au fost executate lucrari de tencuit, zugravit/tapetat pe holurile de la parter si etaj 1 din blocul B;
- in apartamentele : 12, 14, 15, 17, 31, 37, 42, 71, 78 si 112 din blocul A au fost demontate vasele de WC si au fost inlocuite coturile si garniturile de racordare la coloanele de canalizare menajera ale blocului;
- in apartamentul 25 din blocul A a fost montat un alt sifon la chiuveta baie deoarece cel de sub chiuveta era spart;
- la apartamentele 10, 19 si 13 din blocul A lipsesc contoarele de apa rece/calda;
- la apartamentul 31 din blocul A, in vasul WC era aruncat beton si a fost nevoie sa se faca desfundarea vasului si repunerea lui in stare de functionare;
- la apartamentul 42 din blocul A au fost montate obiectele sanitare (suporti hartie, baterii, chiuveta);
- in apartamentul 48 din blocul A sifonul de la chiuveta baie defect a fost reparat;
- in apartamentul 58 din blocul A racordul apa rece de sub chiuveta si robinetul lipsa au fost inlocuite;
- in apartamentu 19 din blocul B vasul WC este infundat cu ciment si bateriile sunt sparte;
- in apartamentele : 10, 12, 14, 15, 17, 31, 47, 78 din blocul B au fost demontate vasele de WC si au fost inlocuite coturile si garniturile de racordare la coloanele de canalizare menajera ale blocului;
- in apartamentul 11 din blocul B a fost inlocuit rezervorul WC si s-a facut siliconarea obiectelor sanitare;
- in apartamentul 58 din blocul B s-a facut alimentarea rezervoarelor WC prin montarea a doua racorduri flexibile;
- in parcarea subterana s-a facut verificare coloanei de canalizare menajera si fixarea acesteia cu bride suplimentare fixate in tavan;
- au fost inlocuiti butucii de la sistemul de inchidere al usilor de intrare de la apartamentele 9 cu cel de la apartamentul 23 din blocul B;
- in apartamentul 44 din blocul B a fost demontat si reparat sistemul de actionare al vasului WC;
- la apartamentul 10 din blocul B a fost reparat distribuitorul agent termic din interior si inlocuit aerisitorul de pe tur, au fost schimbate doua baterii de amestec din grupurile sanitare, a fost inlocuit un calorifer care era spart si s-a facut repararea grupului sanitar de serviciu;
- in apartamentul 50 din blocul B s-a facut verificarea instalatiilor de gaze naturale, energie electrica, apa rece/calda si agent termic in vederea inchirierii apartamentului;
- in apartamentul 30 din blocul B s-a facut verificarea instalatiilor sanitare si s-a inlocuit un record flexibil WC;
- la apartamentul 44 din blocul A s-a facut deblocarea usii de intrare in apartament;
- apartamentul 4 de la parter bloc B are ciment in vasul WC al unuia dintre grupurile sanitare, bateriile de amestec si caloriferele sunt sparte;

- la apartamentul 48 din blocul B manetele de actionare baterii de amestec si maneta de actionare broasca usa bucatarie sunt lipsa;
- la apartamentul 46 din blocul B lipsesc contoarele de apa rece/calda, vizorul de la usa intrare iar usile de interior nu se inchid;
- la apartamentul 53 din blocul B lipsesc contoarele de pa rece/calda, geamurile de la balcon sunt scoase; s-a facut repararea usii de termopan de la balcon pentru a se asigura protectia termica si la intemperii a apartamentului;
- la apartamentul 49 din blocul B lipsesc contoarele de apa rece/calda iar geamul termopan de la usa bucatarie este spart;
- la apartamentul 51 din blocul B sunt lipsa contoarele de apa rece/calda, lipsaste broasca usa bucatarie, geamul termopan usa bucatarie este spart, geamurile balustrade balcon sunt nemontate;
- la apartamentul 90 din blocul B lipsesc contoarele de apa rece/calda, chiuveta din grupul sanitar, tavanul este spart iar peretele spere balcon este grav deteriorate;
- instalatia de iluminat de pe holul intrare blocul B, defecta, a fost reparata si s-a facut inlocuire corpuri iluminat.

#### **4.2 Lucrari efectuate pentru valorificarea apartamentelor in sistem retail**

In vederea valorificarii in sistem retail a apartamentelor aflate in Complexul residential "Citadella-Titan", administratorul judiciar a dispus pregatirea primului lot de 40 apartamente. In acest sens, lotul a fost supus lucrarilor de refacere a tencuielilor deteriorate, zugravit si verificare si remediere a defectiunilor de la instalatiile electrice, sanitare si de incalzire. S-a facut si verificarea sistemelor de inchidere atat la usile de acces cat si la usile interioare si ferestrele termopan. Deasemenea s-au efectuat lucrari de refacere a etanseitatii coloanelor de canalizare care prezentau infiltratii de apa.

La aceste apartamente au fost verificate asigurarea cu utilitati, toate cele 40 de apartamente au asigurata bransarea la reseaua de energie si alimentarea cu energie termica pentru incalzire. Dintre acestea, doar 29 apartamente au asigurate bransamente la apa rece si apa calda menajera, pentru diferenta de 11 apartamente, contoarele de apa rece si apa calda menajera lipsesc;

Toate cele 40 de apartamente pregatite pentru vanzarea retail au restante la GDF Suez, furnizorul de gaze naturale, motiv pentru care alimentarea cu gaze naturale este intrerupta de mai mult de 6 luni, conform legislatie in domeniu NTPEE – 2008 (*norme tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale*) fiind obligatoriu sa se efectueze revizia tehnica a instalatiilor interioare de distributie a gazelor naturale:

- 12 apartamente dintre cele 40 au contoarele de gaze naturale montate dar au perioada de valabilitate a reviziei tehnice a instalatiei interioare de 2 ani, depasita;
- 13 apartamente dintre cele 40 au contoarele de gaze naturale sigilate pe pozitia inchis de catre furnizorul GDF Suez;
- 15 apartamente dintre cele 40 nu au contoare de gaze naturale fiind necesar ca pe langa revizia instalatiei de distributie interioara si montarea contoarelor.

#### 4.3 Reviziile tehnice ale instalatiilor interioare de distributie a gazelor naturale

In urma inventarierii apartamentelor si cotelor comune ale Complexului rezidential "Ciadella-Titan", s-a constatat pentru unele apartamente contoarele de gaze au fost ridicate iar la latele sigilate pentru neplata. In acest sens, administratorul judiciar a procedat la identificarea documentatiei care a stat la baza contractelor de furnizare gaze naturale.

Impreuna cu reprezentatii GDF SUEZ, furnizorul de gaze naturale, am dispus identificarea tehnica, dupa cod client, a tuturor celor 179 puncte de consum in care sunt bransamente de gaze. In urma acestor identificari, am verificat soldurile datoriiilor pe fiecare punct consum si stabilirea procedurilor in vederea rebransarii la reseaua de distributie a gazelor naturale.

Administratorul judiciar prin adresa nr. 7636/12.03.2013 inregistrata la GDF SUEZ ENERGY ROMANIA am solicitat schimbarea regimului de furnizare a gazelor naturale in "clienti casnici" in conformitate cu Ordinul pentru aprobarea Regulamentului privind furnizarea gazelor naturale la clientii casnici (art.3) si instalarea in regim de urgenta a contoarelor de gaze.

Au fost incheiate de catre administratorul judiciar si inregistrate la GDF SUEZ ENERGY ROMANIA contractele de mandat si cererile pentru montarea/desigilarea contoarelor. In urma inregistrarii acestor contracte, s-a inceput procedura de montare/desigilare contoare pentru primul lot de 30 de apartamente pregatit pentru valorificare in sistem retail.

#### Capitolul V Situatia incasarilor si platilor dupa confirmarea planului de reorganizare pana la 28.02.2014

Incasarile aferente lunilor noiembrie 2013 – februarie 2014 sunt in valoare totala de 731.844,54 lei, rezultand din incheiere CVC , chirii, si dobanda.

Incasarile se fac in contul unic de insolventa deschis la BCR cat si in fotul cont current deschis la Banca Romaneasca in care se mai fac inca plati de catre clienti:

CONT Banca Romaneasca	Incasari Chirii	Incasari penalitati	Incasari AVC	Incasari CVC	Dobanda	Transfer	Corectie
Noiembrie 2013	9.405,59	-	-	-	-	-	-
Decembrie 2013	1.600,00	-	-	-	1,24	-	-
Ianuarie 2014	6.436,21	-	-	-	-	-	-
Februarie 2014	740,00	-	-	-	-	-	-
	18.181,00				1,24		

--	--	--	--	--	--	--	--

CONT BCR Lei	Incasari Chirii	Incasari penalitati	Incasari AVC	Incasari CVC	Dobanda	Transfer	Corectie
Noiembrie 2013	41.673,09	-	-	-	-	-	-
Decembrie 2013	32.823,72	-	308.266,10	155.984,50	-	127.826,84	-
Ianuarie 2014	31.069,42	-	-	-	-	-	-
Februarie 2014	32.130,16	-	111.715,31	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>137.696,39</b>	-	<b>419.981,41</b>	<b>155.984,50</b>	-	<b>127.826,84</b>	-

Din contul in Euro deschis la BCR, a fost transferata in contul de lei suma de **21.453,00 Euro**.

Cheltuielile aferente lunilor noiembrie 2013 – februarie 2014, reprezentand plati care furnizorii de utilitati, furnizori generali, asigurari imobil, comisioane bancare, sunt in valoare totala de **174.609,75 lei**, dupa cum urmeaza:

CONT Banca Romaneasca	Plati utilitati	Plati furnizori	Transfer	Extrase CF	Taxe notariale	Co- misioane bancare	Salarii
Noiembrie 2013	7.704,25	1.603,74	-	-	-	25,94	-
Decembrie 2013	-	620,00	-	-	-	11,60	-
Ianuarie 2014	499,45	2.026,66	-	-	-	25,40	-
Februarie 2014	139,29	1.777,32	-	-	-	10,80	-
<b>Total</b>	<b>8.342,99</b>	<b>6.027,72</b>	-	-	-	<b>81,74</b>	-

  

CONT BCR	Plati utilitati	Plati furnizori	Transfer	Extrase CF	Taxe notariale	Co- misioane	Salarii
Noiembrie 2013	5.973,51	51.507,49	-	-	-	157,04	-
Decembrie 2013	-	6.738,51	-	-	-	359,22	-
Ianuarie 2014	14.817,36	40.096,21	-	-	-	208,57	-
Februarie 2014	18.733,33	21.219,52	-	-	-	346,54	-
<b>Total</b>	<b>39.524,20</b>	<b>119.561,73</b>	-	-	-	<b>1.071,37</b>	-

## Capitolul VI Distribuii de sume conform plan de reorganizare

### 6.1 Distribuii de sume catre BCR

Prezentam mai jos situatia detaliata a sumelor rambursate catre Banca Comerciala Romana SA incepand cu data deschiderii procedurii astfel:

Nr. crt.	Data	Valoare in RON
1	03.07.2013	255.986,26
2	10.03.2014	178.869,84
3	17.03.2014	200.000
<b>TOTAL</b>		<b>634.856,1</b>

## 6.2 Distribuiri de sume catre alti creditori

De la data confirmarii planului de reorganizare, administratorul judiciar a efectuat urmatoarele distribuiuri:

Beneficiar	Valoare	Data platii	Observatii
Tatu Elena Antonela	5.606,00	13/12/2013	Creanta salariala cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Ganescu Ana Maria	1.809,00	13/12/2013	Creanta salariala cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Lazar Cornel	2.310,00	13/12/2013	Creanta salariala cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	113.089,00	16/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
ITM Bucuresti	189,00	16/12/2013	Comision ITM cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	250,00	16/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	4.736,00	16/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Impozite si Taxe L.	455.074,80	16/12/2013	Impozit cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	206,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	1.050,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	27.123,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	690,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	26.724,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	23.970,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	308,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	7.467,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	7.120,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	14.304,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	2.651,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	26,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	131,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
Directia Gen. Finante Publice	682,00	17/12/2013	Sume cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
DITL S 3	4.241,65	17/12/2013	Impozit cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
DITL S 1	159,71	17/12/2013	Impozit cf plan reorganizare in dosar 2189/3/2012
<b>Total :</b>	<b>699.917,16</b>		

## Capitolul VII 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 inscrisa 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.

Nu a fost comunicat termenul pentru judecata.

- 2) **Reclamantul Ignat Dinu Gabriel** a chemat in judecata parata B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L. in dosarul nr. 38700/301/2011 aflat pe rolul Judecatoriei Sector 3 avnd ca obiect rezolutiune 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 forma autentică. Deși apartamentul a fost predat promitentului cumpărător la termenele stipulate, nu s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare în forma 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.

Practician Coordonator:  
Av. Nicoleta Munteanu

