



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: **Raportul de activitate al administratorului judiciar aferent
lunii ianuarie 2016**

Dosar nr. **74271/3/2011**
Termen: **20.04.2016**

Debitoare: **S.C. IBIZA SOL S.R.L.**
(în reorganizare, in judicial reorganisation, en redressement)



CUPRINS:

1. Planul de reorganizare		
<i>1.1 Scurta prezentare a proiectului residential "Ibiza Sol"</i>	Pag.	3
<i>1.2 Durata planului de reorganizare. Modalitati de realizare a acestuia</i>	Pag.	3
<i>1.3 Administrarea societatii pe perioada reorganizarii judiciare</i>	Pag.	4

2. Situatia contractelor		
<i>2.1 Situatia unitatilor disponibile dupa confirmarea planului de reorganizare</i>	Pag.	4
<i>2.2 Situatia tranzactiilor efectuate in luna ianuarie 2016</i>	Pag.	5
<i>2.3 Contractele de inchiriere incheiate in luna ianuarie 2016</i>	Pag.	5

3. Strategia de marketing si vanzari	Pag.	5
---	------	---

4. Inspectiile tehnice. Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor	Pag.	7
---	------	---

5. Situatia incasarilor si platilor dupa confirmarea planului de reorganizare	Pag.	9
--	------	---

6. Distribuirii de sume	Pag.	10
--------------------------------	------	----

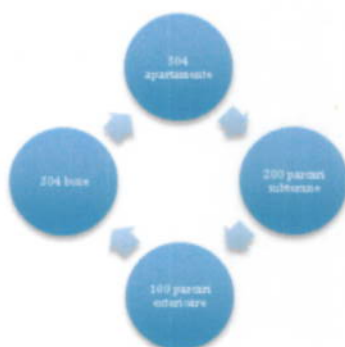
7. Situatia litigiilor	Pag.	11
-------------------------------	------	----

Capitolul I Planul de Reorganizare

1.1 Scurta prezentare a complexului residential "Ibiza Sol"

Complexul rezidential "Ibiza Sol" se afla in zona de nord a capitalei, la 300 de metri de soseaua de Centura si 1 km de viitoarea autostrada Bucuresti-Brasov. Aceasta locatie este amplasata la 200 m de Padurea Baneasa, langa "Ibiza Golf "si "Scoala Americana", la doar 9 km de centrul orasului Bucuresti, la 3 km de Baneasa Shopping Center si 5 km de Aeroportul Otopeni (Henri Coanda).

"Ibiza Sol" este un proiect construit in stil mediteranean, constand in 14 cladiri, 304 locuinte (apartamente cu 2, 3 si 4 camere), cu parcare subterana cu lift interior, serviciu de paza, 2 piscine cu Jacuzzi, SPA Center (jacuzzi, sauna, fitness), teren de joaca pentru copii, 12.000 de metri patrati de spatiu verde si mini teren de golf.



304	Lot 1	Lot 1	Lot 1	Lot 1	Lot 2	Lot 2	Lot 2	Lot 2	Lot 3	Lot 3	Lot 3	Lot 3	Lot 1	Lot 3	Total
	Bloc 1	Bloc 2	Bloc 3	Bloc 4	Bloc 1	Bloc 2	Bloc 3	Bloc 4	Bloc 1	Bloc 2	Bloc 3	Bloc 4	Bloc A5	Bloc A5	
Mansarde	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	2	76
3 camere	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	144
4 camere	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	84
Parcari I	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	8	8	280
Parcari E	8	8	9	6	8	8	8	8	8	8	8	7	3	3	100
Boxe	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	8	8	304

Suprafetele medii utile ale apartamentelor, structurate pe tip de apartament disponibile spre vanzare variaza intre 82 si 123 mp.

1.2 Durata planului de reorganizare si modalitatile de realizare a acestuia

Perioada de implementare a planului de reorganizare este de 36 luni din momentul confirmarii acestuia de catre judecatorul-sindic cu posibilitatea revizuirii modalitatilor de realizare a planului dupa trecerea 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 modalitățile de mai jos în mod individual sau în orice combinație a acestora a fost realizată cu succes asigurând-se satisfacerea creanțelor conform Programului de plată, prin raportare, după caz, la varianta valorificării în sistem retail sau în întregime a activului, cuprins în Plan:

- valorificarea activului “Ibiza Sol” pe unități, în sistem retail;
- valorificarea întregului activ “Ibiza Sol” către un investitor ;
- darea în plată a întregului activ “Ibiza Sol” către creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. și RI Eastern European Finance prin mandat Raiffeisen Bank și/sau către orice altă persoană fizică și/sau juridică care se subroga în drepturile și obligațiile creditorilor garantati;
- transferul parțial/întregal al fondului de comerț existent la data transferului având ca efect plată creanțelor în conformitate cu graficul de plăți. (business transfer)

După trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, perioada propusă pentru implementarea 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.

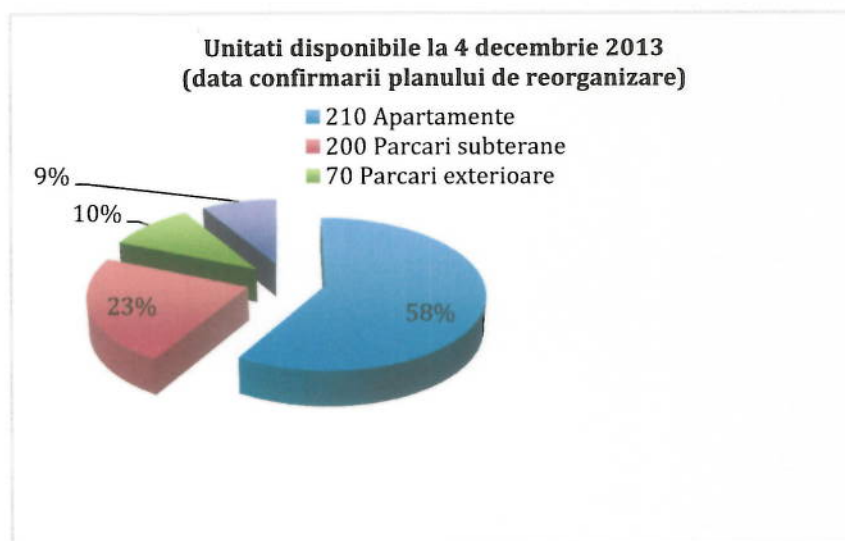
1.3 Administrarea societății pe perioada reorganizării judiciare

Pe perioada planului de reorganizare, conducerea executivă și reprezentarea societății este asigurată de către administratorul judiciar EURO INSOL SPRL.

Capitolul II

2.1 Situația unităților disponibile după confirmarea planului de reorganizare

La data confirmării planului de reorganizare respectiv 4 decembrie 2013, societatea avea disponibile spre vânzare următoarele unități:



2.2 Situatia tranzactiilor efectuate in luna ianuarie 2016

In luna **ianuarie 2016**, veniturile totale au fost în suma de **413.057 euro**, reprezentamti **393.308 Euro** venituri din vanzari (contracte noi* si contracte in derulare- Promisiuni cu plata in rate) si **19.750 euro** venituri din chirii (avansuri contracte noi plus chirii lunare aferente contractelor in derulare).

*Contracte noi ianuarie 2016

Nr. Contract	Tipul contractului	Imobil	Valoare Contract (EUR)	Suma platita (EURO)	Rest de plata (EUR)	Tip Contract
77/27.01.2016	Rezervare	13 L3B4, Loc dublu 19, boxa 13	122.000 €	6.000 €	116.000 €	Contract nou
76/27.01.2017	Rezervare	11 L3B4, Loc dublu. 11, boxa 11	122.000 €	6.000 €	116.000 €	Contract nou
75/11.01.2017	Rezervare	12 L2B1, Loc dublu. 12, boxa 12	121.000 €	15.501 €	105.499 €	Contract nou
31/29.01.2016	AVC	15 L3B4, Loc simplu. 14, boxa 15	103.978 €	9.950 €	94.028 €	Contract nou
6/15.01.2016	CVC	4 L3B4, Loc dublu. 9, boxa 4	121.000 €	121.000 €	0 €	Contract nou
27/25.01.2016	CVC	15 L2B2Loc simplu subteran 14, Loc exterior 42, Boxa 15	103.500 €	103.500 €	0 €	Contract nou
7/15.01.2016	AVC	10 L1B2, Loc dublu. 10, boxa 10	135.850 €	13.000 €	122.850 €	Contract nou

2.3 Contractele de inchiriere incheiate in luna ianuarie 2016

ianuarie 2016

Datele contractului	Client	Obiectul contractului	Chiria lunara	Suma platita in avans	Descriere avans
82/19.01.2016	Dalina Terzi	Loc parcare dublu subteran nr. 3 L3B3 si Exterior nr. 78 L3B3	70 €	210 €	Chirie platita pe 3 luni in avans

Capitolul III Strategia de marketing si vanzari

Activitatea de vanzari si de marketing este realizata de echipa interna de vanzari si de agentii imobiliare specializate în promovarea și vânzarea de apartamente.



B-dul Pipera Tunari –
intersecție cu Str. Titu



Principalele campanii de promovare:

- *“In iarna aceasta, poti achizitiona apartamentul tau din Ibiza Sol cu un avans de doar 10% prin rate la dezvoltator!”* (incepand cu 21 Decembrie)

• *“Ibiza Sol - 3.000 Euro discount din pretul de vanzare - oferta de sarbatori!”* (incepand cu 23 Decembrie)

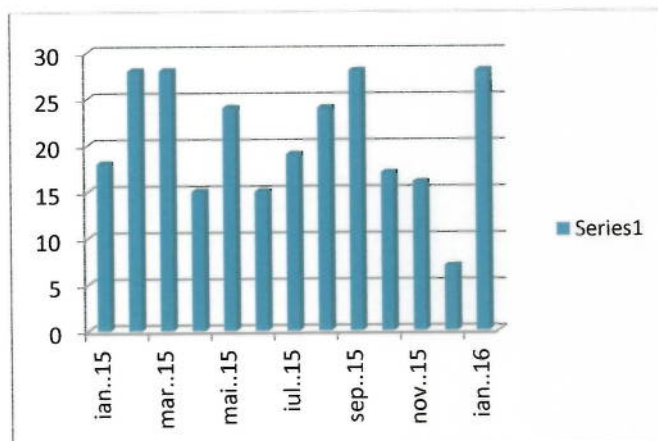
✓ *App. 3 camere de la 96.000 € (et. 3, parcare si boxa)*

✓ *App. 3 camere de la 122.000€ (etajele 1 si 2, parcare si boxa)*

✓ *App. 4 camere de la 142.000€ (parcare dubla si boxa)*

- Banare, Newsletter, Facebook,

Numarul vizitatorilor:



Capitolul IV

Inspectiile tehnice.

Mententanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor in luna ianuarie 2016

In luna ianuarie 2016 au fost efectuate urmatoarele:

1. Ap 4L3B4 – demontat pompa circulatie agent termic si motor pas cu pas de la vana cu 3 cai.
 - S-au deblocat, curatat, motat, punere in functiune.
 - La baia comuna s-a taiat cu flexul o placa faianta pentru a se racorda un robinet de alimentare masina de spalat rufe la reseaua de apa curenta.
 - Demontat robinet din dresing si montat in bucatarie.
 - Inlocuit senzor gaz defect cu senzor din apartamentul 22L3B1.
2. Ap 23L1B2 – verificare functionala CT, nu a functionat.
 - S-a demontat placa de baza si s-a inlocuit cu cea de la ap 11L3B1.
 - S-au demontat pompa de circulatie agent termic si conductele de legatura la robinetii de tur si retur si s-au curatat.
 - S-a montat totul la loc si s-a pus in functiune.
 - Dupa un timp nu a mai functionat si s-a inlocuit din nou placa de baza cu una luata din ap 12L3B1.
3. Ap 8L2B2 – inlocuit aerisitoare calorifere cu unele noi.
4. Ap 23L1B2 - inlocuit aerisitoare calorifere cu unele noi.
5. Ap 5L1B5 – s-a inlocuit robinetul tur la portprosop baie matrimoniala si s-a reparat clanta usa bucatarie
6. Ap 12L2B1 – s-a inlocuit senzor gaz defect cu cel de la ap 11L1B2.
7. Ap 12L2B1 – umplere instalatie de a/c cu freon.
8. Ap 23L1B2 – s-a efectuat spalarea chimica a Ct si s-a schimbat aerisitorul CT cu cel din ap 11L3B1.
9. Ap 8L2B2 – s-a demontat cosul pentru evacuare gaze arse, s-a curatat, reglat si montat la loc.
10. Ap 15L1B3 – s-au inlocuit 4 buc aerisitoare calorifere.
11. Ap 19L1B2 – s-a completat nivelul de apa in instalatia termica si s-au aerisit caloriferele.
12. Ap 10L1B2 – s-a schimbat bateria de cada din baia comuna cu bateria de la cada baie comuna din ap. 20L1B2.
13. Ap 9 si 10L1B2 – s-a completat cu freon instalatia de a/c.
14. Ap 8L3B1 – s-a schimbat placa de baza de la unitatea exterioara de a/c cu placa de baza de la unitatea exterioara din ap 11L1B2 si s-a umplut instalatia cu freon.
15. Ap 23L2B1 – s-a remediat pierderea de apa din CT si s-au aerisit caloriferele.
16. Ap 10L1B2 – s-a predat proprietarului.
17. Ap 4L3B4 – s-a predat proprietarului.
18. Ap 12L1B1 – s-a schimbat placa de baza CT cu placa de baza de la CT ap 14L3B1 si s-au remediat pierderile de apa de la CT.
19. Ap 22L1B1 – s-a adus mobilier din ap 14L1B1.
20. Au fost curatate terasele de zapada si unde a fost cazul s-a folosit sare pentru dezghetare si desfundare sifoane de pardoseala terase.
21. Ap 19L3B1 – a fost mutat mobilier din ap 12L1B4.
22. Ap 21L1B1 – s-a inlocuit para de dus de la baia matrimoniala.
23. Ap 22L1B1 – s-a adus mobilier din ap 14L1B1.

24. Ap 16LIB1 – s-au inlocuit aerisitoarele de la calorifere.
25. Ap 15L2B2 – s-a remediat termostatul de ambient.
- S-a predat proprietarului.
 - Ap 13LIB1 – s-a demontat bazinul si vasul wc si s-a remediat scurgerea de apa dintre bazin si vas wc. S-au montat la loc si s-au factu probe.
26. Ap 15L3B4 – s-a demontat pompa de agent termic, s-a deblocat si curatat si s-a montat la loc.
- Reparat sifon bideu.
 - Reparat prize apartament.
 - S-au umplut cu apa calda caloriferele si s-au efectuat teste cu CT pe apa calda si caldura.
 - S-a montat senzoe gaz nou.
 - S-au depistat pierderi la contorul de gaz. A fost chemata firma de gaze care la a doua interventie a rezolvat problema.
 - S-a reparat burlanul pentru scurgerea apei pluviale de pa acoperis.
27. Ap 15L3B4 – s-a reparat capacul de wc.
28. Ap 13LIB3 – s-a remediat usa metalica de la intrarea in apartament.
29. Ap 14LIB3 – s-a remediat usa de termopan terasa si usile de la dulapul din bucatarie.
- Observatie: la acest apartament s-a gasit blatul din bucatarie crapat transversal pe toata latimea. S-a facut poza.
30. Ap 15L3B4 – s-a predat noului proprietar.
31. Ap 5LIB3 – s-a inlocuit contorul electric. (contorul defect este la Carmen).
33. La apartamentele de mai jos au fost efectuate verificari functionale apa calda/rece si incalzire.
- 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22 – L3B2
 - 11,12,13,14,15,17,19,20,21,22,24, - L3B4
 - 2,4,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16,17,20,21,22 – L1B2
 - 4,5,6, – L3B5
 - 5,22,24 – L1B1
 - 4,5,6,11 - L1B3
 - 5,12,20,– L1B4
 - 5,6,10,11,12,17,19,20,22, - L2B1
 - 2,3,4,5,6,11,12,13,14,15,20,21,22 – L2B2
 - 4,6,11,12,13,14,16,21, – L2B3

Capitolul V
Situatia incasarilor si platilor dupa confirmarea
planului de reorganizare

Incasari - Banca (Alpha Bank)

- LEI -	
2016	
	ianuarie
Chirii	74,505.96
Intretinere/Utilitati	7,374.74
AVC	223,648.72
CVC	1,439,599.12
Rezervari	136,649.10
Depunere numerar	28,500.00
TOTAL	1,910,277.64

Plati - Banca (Alpha Bank)

- LEI -	
2016	
	ianuarie
Onorarii Adm. Judicar	8,130.42
Utilitati	45,646.28
Salarii (net)	11,010.00
Bugetul local	8,226.00
TVA de plata	71,572.00
DITL	150,000.00
Furnizori generali	45,692.01
Distribuire banci	0.00
TOTAL	340,276.71

Incasari - Casa

- LEI -	
2016	
	ianuarie
Chirii	28,881.49
Intretinere/Utilitati	6,751.44
TOTAL	35,632.93

Plati - Casa

- LEI -	
2016	
	ianuarie
Extrase CF	1,640.00
Utilitati	0.00

Furnizori generali	1,294.06
Transfer banca	28,500.00
Rest. Fond rulment	0.00
TOTAL	31,434.06

* Sumele sunt in LEI si cuprind TVA
(unde e cazul)

Sold banca		- LEI -
RO01	23.05.2012	1/31/16
	-30.00	2,886,364.33
RO02	23.05.2012	1/31/16
	8,525.33	0.00

RO07	23.05.2012	1/31/16
	44.03	0.00

Sold casa		
	5/23/12	1/31/16
	12,316.11	13,462.18

Capitolul VI Distribuirii de sume

Prezentam mai jos situatia detaliata a sumelor rambursate catre Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank incepand cu data deschiderii procedurii astfel:

Nr. crt.	Obiectul platii	Valoare in LEI	Rambursat	Rest de plata	Scadenta
1	05 - 12.2015	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	12/31/15
2	01 - 06.2016	12,000,000.00	2,000,000.07	9,999,999.93	6/30/16
3	07 - 12.2016	14,000,000.00			12/31/16
4	01 - 06.2017	20,000,000.00			6/30/17
5	07 - 10.2017	69,357,346.00			10/31/17
		125,357,346.00	TOTAL	9,999,999.93	

Capitolul VII Situatia litigiilor

1. Pe rolul Tribunalului Bucuresti - Sectia a VII-a Civila la data de 22.04.2015 a fost inregistrat dosarul nr. **14573/3/2015**, Reclamanti: Daniel Dorin Tabacaru si Adriana Tabacaru impotriva urmatorilor Parati:

- SC IBIZA SOL SRL
- SC IBIZA SOL SRL PRIN EURO INSOL SPRL
- SC ALPHA BANK ROMANIA SA
- SC RAIFFEISEN BANK SA
- INTERACTIV BUSINESS SRL prin administrator judiciar CII Terpe Maria Cristina

Obiectul dosarului: alte cereri

La data de 23.04.2015, instanta disjunge din prezenta cauza capetele de cerere referitoare la pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de act autentic de vanzare cumparare intemeiata pe art. 931 din Legea 85/2006, inscrierea si radierea ipotecii din cartea funciara si dispune suspendarea judecarii acestora in temeiul art. 244 pct. I Cod procedura civila, pana la solutionarea capatului de cerere referitor la adaptarea promisiunii de vanzare cumparare. Cu drept de recurs impotriva suspendarii pe toata durata suspendarii.

2. Pe rolul Tribunalului Bucuresti - Sectia a VI-a Civila la data de 28.04.2015 a fost inregistrat dosarul nr. **1320/3/2014***, Reclamanti: Daniel Dorin Tabacaru si Adriana Tabacaru impotriva urmatorilor Parati:

- SC IBIZA SOL SRL
- SC IBIZA SOL SRL PRIN EURO INSOL SPRL
- SC ALPHA BANK ROMANIA SA
- SC RAIFFEISEN BANK SA
- INTERACTIV BUSINESS SRL prin administrator judiciar CII Terpe Maria Cristina

Obiectul dosarului: obligatia de a face (adaptarea promisiunii de vanzare cumparare)

La termenul din **26.06.2015**, instanta admite cererea de acordare a ajutorului public judiciar formulata de petentii Tabacaru Daniel Dorin si Tabacaru Adriana. Dispune scutirea petentilor de plata taxei judiciare de timbru in cuantum de 5024,21 lei. Definitiva.

La termenul din **16.09.2015**, instanta respinge, ca neintemeiata cererea de chemare in judecata privind adaptarea promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare nr. 64/03.04.2008 prin stabilirea pretului total al vanzarii la suma de 719.538,25 lei, echivalentul a 187.421,46 euro, ca urmare a schimbarii imprejurarilor avute in vedere de patri la momentul incheierii acesteia, formulata de reclamantii Tabacaru Daniel Dorin si Tabacaru Adriana in contradictoriu cu paratele Ibiza Sol S.R.L. prin administrator judiciar Euro Insol S.P.R.L., Alpha Bank Romania S.A., Raiffeisen Bank S.A. si Interactiv Business S.R.L. prin administrator judiciar C.I.I. Terpe Maria Cristina. Ia act ca parata Ibiza Sol S.R.L. prin administrator judiciar Euro Insol S.P.R.L. si-a rezervat dreptul de a solicita cheltuieli de judecata pe cale separata. Ia act ca parata Alpha Bank Romania S.A. nu a solicitat

cheltuieli de judecata. Cu drept de apel in termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila. Pronuntata in sedinta publica astazi, 16 septembrie 2015.

La data de **12.10.2015**, instanta, din oficiu, in cauza civila privind pe reclamantii Tabacaru Daniel Dorin si Tabacaru Adriana in contradictoriu cu paratele Ibiza Sol S.R.L. prin administrator judiciar Euro Insol S.P.R.L., Alpha Bank Romania S.A., Raiffeisen Bank S.A. si Interactiv Business S.R.L. prin administrator judiciar C.I.I. Terpe Maria Cristina dispune indreptarea erorii materiale strecurate in minuta din dosarul nr. 1320/3/2014* al Tribunalul Bucuresti, Sectia a VI-a Civila in sensul ca termenul de exercitare a caii de atac este de 15 zile de la comunicare si nu de 30 de zile de la comunicare cum gresit s-a consemnat. Cu drept de apel in 15 zile de la comunicare. Pronuntata in sedinta publica astazi, 12 octombrie 2015.

3. Pe rolul Curtii de Apel Bucuresti - Sectia a VI-a Civila la data de 16.11.2015 a fost inregistrat dosarul nr. **1320/3/2014***, Reclamanti: Daniel Dorin Tabacaru si Adriana Tabacaru impotriva urmatoarelor Parati:

- SC IBIZA SOL SRL
- SC IBIZA SOL SRL PRIN EURO INSOL SPRL
- SC ALPHA BANK ROMANIA SA
- SC RAIFFEISEN BANK SA
- INTERACTIV BUSINESS SRL prin administrator judiciar CII Terpe Maria Cristina

Obiectul dosarului: APEL - obligatia de a face (adaptarea promisiunii de vanzare cumparare)

Urmatorul termen: **16.02.2016**

Practician coordonator:
Av. Drd. Nicoleta Munteanu

