

**TRIBUNALUL BUCUREȘTI**

Nr. 11678/27.06.2016

**Secția a VII-a Civilă**

**DOSAR NR.: 28031/3/2013**

**DEBITOARE: S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în reorganizare judiciară, in judicial reorganisation, en redressement**

**DOMNULE PREȘEDINTE,**

Subscrisa, ZRP INSOLVENCY S.P.R.L., cu sediul în București, sector 2, str. Dimitrie Racoviță nr. 28-30, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub numărul 0571, reprezentată legal de Asociat Coordonator Stan Tîrnoveanu și Co-Managing Partner Elena Cosma, ca parte în Consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și Edge Business Restructuring Advisors S.P.R.L., desemnat în calitate de administrator judiciar al debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în reorganizare judiciară, in judicial reorganisation, en redressement, prin Încheierea de ședință din 26.11.2013 pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 28031/3/2013, am procedat la întocmirea prezentului

**RAPORT NR. 10/27.06.2016**

**PRIVIND MODUL DE ÎNDEPLINIRE A ATRIBUȚIILOR ADMINISTRATORULUI JUDICIAR  
AL DEBITOAREI**

**S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

Prin care prezentăm modul în care administratorul judiciar și-a îndeplinit atribuțiile în cadrul procedurii debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

**1. Date de identificare procedură**

Dosar nr. 28031/3/2013 aflat pe rolul Tribunalului București-Secția a VII-a Civilă

Debitor: S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în reorganizare judiciară, in judicial reorganisation, en redressement

Judecător-sindic: Stela Florentina Ivan

Administrator special: nedesemnat

**2. Date de contact administrator judiciar**

Consoțiul format din:

ZRP INSOLVENCY S.P.R.L., cu sediul în București, str. Dimitrie Racoviță nr. 28-30, sector 2, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub numărul RFO II 0571, cod de

identificare fiscală 29440085, tel. 021.311.77.82; fax 021.311.77.88, e-mail: office.insolvency@zrp.ro, prin Asociat Coordonator Stan Tîrnoveanu și Co-Managing Partner Elena Cosma

și

EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., cu sediul în București, str. P-ța Charles de Gaulle nr. 13, et. 3, sector 1, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, de identificare fiscală 27236802, tel. 021.320.50.36; fax 021.320.50.06, e-mail: office@edgeadvisors.ro, prin Asociat Coordonator Corneliu Botnariuc.

Consortiul a fost desemnat în calitate de administrator judiciar conform Încheierii de ședință din data de 26.11.2013, pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul cu numărul 28031/3/2013.

### **3. Informații privind identificarea societății debitoare S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L., asociați, persoane împuternicite, sedii secundare**

Sediul social: București, sectorul 5, str. Antiaeriană nr. 6A16, bloc C10, parter, ap. 3

Cod unic de înregistrare: 22606572

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/19717/2007

Stare firmă: în insolvență

Forma de organizare: Societate comercială cu răspundere limitată

Capital social subscris și vărsat: 10.000 RON

Număr părți sociale: 100

Valoarea unei părți sociale: 100 RON

Obiect principal de activitate:

Activitatea principală conform codificării (ordin 337/2007) Rev. Caen (2): 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Sediul secundar: București, sectorul 4, Spl. Unirii nr. 16, etaj 6, ap. Camera 602.

Asociați:

#### **Persoane juridice:**

Asociat: S.C. ISORAST TEHNOLOGY S.A.-în insolvență

Număr părți sociale: 50

Cotă de participare la beneficii și pierderi: 50%

Asociat: S.C. ROTARY CONSTRUCȚII ANTIAERIANĂ S.R.L.

Număr părți sociale: 50

Cotă de participare la beneficii și pierderi: 50%

**Administrator judiciar:** Consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., cu conducerea integrală a activității societății debitoare.

## 1. Activități întreprinse de administratorul judiciar

### Sinteza litigiilor în care societatea debitoare este parte

Prezentăm în tabelul următor litigiile în care societatea debitoare este parte:

Nr. crt.	Nr. dosar	Termen	Nume/denumire părți	Obiect
1	33597/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Neagu Ștefan-pârât	Acțiune în evacuare-în temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 CPC, Admite cererea Solutia pe scurt: Admite cererea. Dispune evacuarea pârâtului din ap. nr. 11 situat în „„,Executorie. Cu drept de apel în termen de 5 de zile de la pronunțare, care se depune la Judecătoria sectorului 5 București. Pronunțată în ședință publică astăzi, 11.05.2016. Hotarâre 3615/11.05.2016
2	33598/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Moraru Dumitrina-pârâtă	Acțiune în evacuare-Admite cererea. Dispune evacuarea pârâtei ..... Executorie. Cu drept de apel în termen de 5 de zile de la pronunțare, care se depune la Judecătoria sectorului 5 București, sub sancțiunea nulității. Hotarâre nr. 8236/11.11.2015
3	33596/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Florea Andrei Bogdan-pârât	Acțiune în evacuare-în temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C. pr. civ., Admite cererea Solutia pe scurt: 1. Admite cererea de chemare în judecată având ca obiect evacuare. 2. Dispune evacuarea pârâtului din imobilul indicat în petitul cererii. 3. Respinge ca neîntemeiat capătul de cerere având ca obiect rambursarea cheltuielilor de judecată. 4. Executorie, potrivit art. 1042 alin. 5 C.pr.civ. 5. Cu drept de apel, în termen de 5 zile de la data pronunțării hotărârii, conform art. 1042 alin. 5 C.pr.civ., calea de atac urmând a fi depusă la Judecătoria Sectorului 5 București, conform art. XIV din Legea nr. 2/2013. 6.

				Prezenta hotărâre se va comunica părților, în copie, conform art. 427 C.pr.civ. 7. Dată după închiderea dezbaterilor în ședința din Camera de Consiliu (conform art. 1042 alin. 2 C.pr.civ.) și pronunțată în ședință publică (conform art. 402 C.pr.civ.). Hotarâre 3478/06.05.2016
6	7134/3/2015		Schneider Carol, Gheorghe Monica, Irimiea Mircea s.a.-pârâți	Constatare nulitate act- Admite excepția lipsei calității procesuale active. Respinge acțiunea ca fiind formulată de o persoană fără calitate procesuală activă. Hotarâre nr. 7195/17.12.2015
7	46359/300/2015		S.C. BANEASA LAKE VIEW S.R.L., IRIMIEA MIRCEA CRISTIAN, DIMA CRISTIAN IRINEL, DIMA MIRELA-pârâți	Constatare nulitate act-contracte de cesiune de creanță. Declină competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București. Constată ivit conflictul negativ de competență, suspendă din oficiu judecata și dispune înaintarea dosarului către Curtea de Apel București în vederea soluționării conflictului. Nesupusă niciunei căi de atac. Hotărâre nr. 11166/28.10.2015
8	21961/3/2015		ZRPI INSOLVENCY S.P.R.L.- parte în Consorțiul de administrator judiciar-reclamant/ROTARY CONSTRUCTII S.R.L.-pârât	Acțiune în pretenții - Amână pronunțarea la data de 27.06.2016.
9	32063/3/2015		ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.- parte în Consorțiul de administrator judiciar-reclamant/ROTARY CONSTRUCTII S.R.L., ROTARU MIHAI-LEONARD, DIMA DUMITRACHE, ISORAST TECHNOLOGY S.A. -pârâți	Cerere întemeiată pe dispozițiile art. 138 Lg nr. 85/2006 - În baza dispozițiilor art. 413 alin. 1 pct. 1 CPC suspendă judecata până la stabilirea pasivului definitiv neacoperit al debitoarei SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL din dosar 28031/3/2013. Cu recurs. Încheiere - Suspendare din 26.01.2016
10	28031/3/2013/a1		Andrașiu Mircea-apelant/ ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.-parte în Consorțiul de administratori judicari	Apel împotriva Sentinței civile nr. 5397/09.06.2014 – Inadmisibil Solutia pe scurt: Admite excepția lipsei de interes invocată de intimata-creditoare B.C.R.S.A. și, în consecință, respinge atât apelul principal formulat de creditorul Andrașiu Mircea ca lipsit de interes, precum și apelul incident formulat de creditorul Laslau Ioan Mircea. Definitivă. Hotarâre 670/15.04.2016

11	3476/302/2016	31.03.2016	SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL-reclamant/ Ciorec Jeanina Costina-pârât	Acțiune evacuare - art. 1033 CPC- Respinge cererea formulată de evacuare a pârâtei din apartamentul nr....ca inadmisibilă. la act că pârâta a solicitat cheltuieli de judecată pe cale separată. Cu drept de apel, care se depune la Judecătoria Sectorului 5 București, în termen de 5 de zile de la pronunțare. Hotarâre 2561/07.04.2016
12	3477/302/2016		SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL-reclamant/ Contanu Ionel-pârât	Acțiune evacuare art. 1033 CPC- Respinge ca inadmisibilă cererea de chemare în judecată, formulată de reclamanta S.C. Isorast Technology Rotary S.R.L., prin administrator judiciar ZRP Insolvency S.P.R.L., în contradictoriu cu pârâtul Contanu Ionel, având ca obiect evacuare (conform procedurii speciale reglementate de art.1034 și urm. C.pr.civ.). la act de împrejurarea că pârâtul înțelege să solicite cheltuieli de judecată pe cale separată. Cu drept numai de apel în termen de 5 zile de la pronunțare, care se depune la Judecătoria Sectorului 5 București. Hotarâre 4361/2016 06.06.2016
13	14125/302/2016		SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL-reclamant /Anghel Angelica-pârât	cerere evacuare
14	14126/302/2016		SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL PRIN ADMINISTRATOR ZRP INSOLVENCY SPRL-reclamant/ Florea Adrian-pârât	cerere evacuare
15	14127/302/2016		SC ISORAST TECHNOLOGY ROTARY SRL PRIN ADMINISTRATOR ZRP INSOLVENCY SPRL- reclamant/Radu Eugenia- pârât	cerere evacuare

**Adunarea creditorilor debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

La data de 13.06.2016 a avut loc adunarea creditorilor, cu următoarea ordine de zi:

1. Prezentarea și aprobarea Regulamentului de vânzare modificat al bunurilor imobile din patrimoniul ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.
2. Ratificarea contractelor de antrepriză încheiate între ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. și antreprenorii generali M & D CONS INVESTIȚII S.R.L. (CUI 16105089), DUAL GENERAL CONSTRUCT S.R.L. (CUI 18780518) și CONST INTOP S.R.L. (CUI RO348030), care vor efectua lucrările rămase de executat pentru finalizarea fazei I a Proiectului Antiaeriană nr. 6.

Hotărârile au fost următoarele:

Cu privire la punctul 1 de pe ordinea de zi, cu votul Pentru a 100,00% din creanțele prezente, Adunarea creditorilor S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. aprobă Regulamentul de vânzare modificat al bunurilor imobile din patrimoniul ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

Cu privire la punctul 2 de pe ordinea de zi, cu votul Pentru a 100,00% din creanțele prezente, Adunarea creditorilor S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. ratifică contractele de antrepriză încheiate între ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. și antreprenorii generali M & D Cons Investiții S.R.L. (CUI 16105089), DUAL GENERAL CONSTRUCT S.R.L. (CUI 18780518) și CONST INTOP S.R.L. (CUI RO348030), care vor efectua lucrări rămase de executat pentru finalizarea fazei I a Proiectului Antiaeriană nr. 6.

**Finalizarea contractelor de vânzare cumpărare/contractelor de construire și realizarea transferului dreptului de proprietate/vânzarea imobilelor necontractate**

Prezentul raport de activitate cuprinde perioada de referință 01.03.2016 – 31.05.2016. Înstrăinarea imobilelor aflate în patrimoniul debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. s-a realizat, în cazul imobilelor contractate înainte de deschiderea procedurii de insolvență, conform Principiilor de finalizare a contractelor aprobate de Comitetul Creditorilor în ședința din data de 23.05.2014, iar în cazul imobilelor necontractate, prin respectarea prevederilor Regulamentului de Vânzare aprobat de creditorii în data de 05.02.2016.

Beneficiar/Imobil	Lei			Echivalent Euro		
	Încasări (fără TVA)	TVA colectată (regularizată)	Total încasări	Încasări (fără TVA)	TVA colectată (regularizată)	Total încasări
Dumitru Daniel - Ap. 15, Garaj 9 - Bloc C9	411,992	22,205	434,198	92,148	4,864	97,011
Tetcu Catalin - Vila 40V *	465,437	93,649	559,086	104,209	20,982	125,191

Axinte Adrian - Ap.18, Boxa 10, Loc Parcare 2 - Bloc C8	345,954	13,465	<b>359,420</b>	77,450	2,918	<b>80,369</b>
Navadaru Zaharia - Ap. 6, Garaj 5 - Bloc C5	316,277	12,351	<b>328,628</b>	70,836	2,694	<b>73,530</b>
Ghidersa Mihai - Ap. 74 - Bloc A9 **	227,049	11,352	<b>238,401</b>	50,630	2,531	<b>53,161</b>
<b>Total încasări vânzări imobile înstrăinate</b>	<b>1,766,709</b>	<b>153,023</b>	<b>1,919,732</b>	<b>395,273</b>	<b>33,990</b>	<b>429,263</b>

\* în cazul beneficiarului Țetcu Cătălin, înstrăinarea imobilului s-a realizat la stadiul actual. Valoarea contractului a fost diminuată cu valoarea lucrărilor rămase de executat la imobil conform Raportului de Audit tehnic întocmit de Optim PM din care s-a scăzut valoarea lucrărilor executate în cadrul contractului de antrepriză cu Paulus SRL și confirmate de către consultantul tehnic Erste Immorent Group SRL.

\*\* valorificarea imobilului către beneficiar Ghidersa Mihai s-a realizat parcurgând procedura din Regulamentul de Vânzare. În data 09.03.2016 a fost încheiată Minuta de negociere directă cu ofertantul Ghidersa Mihai privind achiziția imobilului Ap. 74, Bloc A9. Prețul de vânzare a fost de 50.630 eur (fără TVA).

### **Evoluția lucrărilor de construire în vederea finalizării Fazei I a proiectului Antiaeriană**

După cum a fost prezentat în raportul de activitate anterior, în data de 28.01.2016 s-a decis rezilierea contractului de antrepriză generală, din culpa Antreprenorului Paulus S.R.L. Înainte de momentul rezilierii contractului de antrepriză cu Paulus S.R.L., au fost căutate soluții alternative de continuare a lucrărilor în vederea finalizării Fazei I a Proiectului.

Astfel, concomitent cu activitățile specifice de închidere a relațiilor contractuale cu Paulus S.R.L. (inventar, evaluare lucrări etc.) au fost desfășurate activități de ofertare și identificare a societăților de construcții.

La acest capitol vom prezenta în secțiuni diferite activitățile întreprinse de administratorul judiciar:

#### **A. Încheierea relației contractuale cu fostul antreprenor - Paulus S.R.L.**

În perioada martie – aprilie 2016, în complexul rezidențial au fost desfășurate de către Paulus S.R.L. o serie de lucrări de revizie/verificare/punere în funcțiune a instalațiilor imobilelor ce au făcut obiectul contractului de antrepriză.

Aceste lucrări au fost urmărite și verificate de către consultantul tehnic în vederea emiterii situației de lucrări finale cu Paulus S.R.L. și a închiderii relației contractuale. După mai multe corespondențe și întâlniri la care au participat reprezentanți ai Administratorului judiciar, ai Consultantului tehnic și Antreprenorului General – Paulus S.R.L., în data de 07.06.2016 a fost încheiat un Protocol prin care au fost agreate condițiile de încetare a contractului de antrepriză generală.

În cele ce urmează prezentăm situația financiară a lucrărilor executate de Paulus S.R.L. în cadrul contractului de antrepriză (situațiile de lucrări 1 – 13 au fost prezentate în Rapoartele de Activitate anterioare):

## Evoluție lucrări Complex rezidențial BRAVA - Antiaeriană

NR. CRT.	DENUMIRE CATEGORIE DE LUCRARI	Buget Contract	IPC 14	IPC 15	TOTAL REALIZAT in cadrul contractului cu Paulus SRL	
		Antrepriza	EURO	EURO	EURO	EURO
		Valoare EURO fara TVA	Perioada 01-15 Decembrie 2015	Situatie lucrari finala	Cumulat realizat euro	%
1	Vile tehnologie ISORAST - instalatii	219,270	1,015	8,047	143,600	65.49%
2	Vile tehnologie ISORAST - Arhitectura	184,671	1,039	-2,198	83,378	45.15%
3	Apartamente blocuri C1-C10 tehnologie ISORAST, Spații Comune și Garaje - Instalatii	620,558	892	15,274	604,265	97.37%
4	Apartamente blocuri C1-C10 tehnologie ISORAST - Arhitectura	267,416	4,159	2,659	220,953	82.62%
5	Spații comune blocuri C1-C10 tehnologie ISORAST și Garaje - Arhitectura	106,865	2,200	-75	94,539	88.47%
6	Apartamente bloc A9 - Instalatii	175,353	0	2,974	163,704	93.36%
7	Apartamente bloc A9 - Arhitectura	69,328	1,193	612	24,092	34.75%
8	Apartamente bloc A10 - Instalatii	186,819	0	6,067	143,328	76.72%
9	Apartamente bloc A10 - Arhitectura	84,030	0	380	18,399	21.90%
10	Amenajare drumuri si trotuare faza I*	159,888	851	-23,461	53,087	33.20%
11	Alimentare cu apa si canalizare	221,853			6,091	2.75%
12	Gospodaria de apa - Bazin de incendiu - Instalatii	69,145			0	0.00%
13	Gospodaria de apa - Bazin de incendiu - Arhitectura	148,764			0	0.00%
14	Bazinul de retentie ape pluviale - Instalatii	50,882			0	0.00%
15	Bazinul de retentie ape pluviale - Arhitectura	509,512			0	0.00%
16	Debarasare moluz rezultat in urma lucrarilor din santier	32,751		-9,847	18,684	57.05%
17	Proiectare si asistenta tehnica	63,971		-14,528	15,993	25.00%
18	Fundatii chillere	18,270	2,192		18,270	100.00%
<b>TOTAL VALOARE</b>		<b>3,189,347</b>	<b>13,541</b>	<b>-14,096</b>	<b>1,608,384</b>	<b>50.43%</b>
Garantie de buna executie			677	-705	80,419	

Din punct de vedere al penalităților contractuale aplicate urmare a întâzierilor înregistrate față de graficul de lucrări, acestea au avut o valoarea cumulată de 62.110 euro și se prezintă după cum urmează:

## CALCUL PENALITATI aplicate la contractul de Antrepriză cu Paulus SRL

28-Jan-16	Vile								
Obiectiv	2W	V6	W15	T20	L35	D36	TT43	W61	V65
Predare Amplasament	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	19-Jun-15	20-Apr-15	19-Jun-15	20-Apr-15
Finalizare cf. contract	31-May-15	15-Jul-15	30-Jun-15	15-Aug-15	8-Aug-15	21-Oct-15	8-Jul-15	21-Oct-15	8-Aug-15
Finalizare cf. intarziere predare amplasament	2-Jun-15	17-Jul-15	2-Jul-15	17-Aug-15	10-Aug-15	22-Dec-15	10-Jul-15	22-Dec-15	10-Aug-15
Intarziere (zile)	45	106	138	164	171	37	202	37	171
Valoare contract (Euro)	19,801	13,630	31,697	40,997	27,720	47,304	24,149	22,005	22,475
Penalitati (Euro)	891	1,445	4,374	6,723	4,740	1,750	4,878	814	3,843
Data PV Receptie la Terminarea Lucrarilor	17-Jul-15		17-Nov-15						



28-Jan-16	Blocuri tip C							Proiectare	TOTAL
Obiectiv	C1	C2	C3	C4	C5	C8	C9		
Predare Amplasament	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	20-Apr-15	19-Jun-15	19-Jun-15	20-Apr-15	
Finalizare cf. contract	7-Jun-15	21-Jun-15	8-Jul-15	8-Aug-15	21-Nov-15	7-Sep-15	21-Sep-15	31-May-15	
Finalizare cf. intarziere predare amplasament	9-Jun-15	23-Jun-15	10-Jul-15	10-Aug-15	23-Nov-15	8-Nov-15	22-Nov-15	2-Jun-15	
Intarziere (zile)	55	41	24	115	18	81	67	49	1,521
Valoare contract (Euro)	5,729	17,500	12,301	26,928	108,783	172,487	159,577	32,748	
Penalitati (Euro)	315	717	295	3,097	1,958	13,971	10,692	1,605	62,110
Data PV Receptie la Terminarea Lucrarilor	3-Aug-15	3-Aug-15	3-Aug-15	3-Dec-15	11-Dec-15			21-Jul-15	

Protocolul de închidere a relației contractuale cu Paulus S.R.L. a prevăzut, pe lângă valorile prezentate mai sus, și decontarea materialelor aprovizionate pe site, precum și eliberarea a 50% din valoarea Garanției de bună execuție reținută pe situațiile de lucrări.

#### **B. Contractarea de lucrări de construire punctuale în vederea realizării finisajelor la imobilele contractate**

Anterior rezilierii contractului de antrepriză cu Paulus S.R.L. au fost antamate discuții cu beneficiari privind condițiile de finalizare a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, unii dintre aceștia obținând și finanțare bancară. În aceste condiții, în cazurile în care tranzacțiile erau condiționate de realizarea finisajelor interioare ale imobilelor, lucrările de amenajare și finisaje interioare la imobile au fost executate pe bază de comandă. Aceste lucrări au fost urmărite și verificate de către consultantul tehnic.

În ceea ce privește lucrările pe spațiile comune, acestea s-au rezumat doar la revizia și asigurarea întreținerii în parametri a instalațiilor comune ale imobilelor. Lucrările de investiții la spațiile comune ale imobilelor au fost cuprinse în cererile de ofertă ce au făcut obiectul procedurii de selecție a noilor antreprenori. În secțiunea următoare se aduc clarificări privind motivele pentru care au fost executate doar lucrări privind finisajele interioare ale imobilelor.

#### **C. Contractarea lucrărilor de construire în vederea finalizării Fazei I a Proiectului**

Au fost continuate discuțiile cu ofertanții în cadrul procedurii de selecție a societăților de construcții, în vederea finalizării fazei I a Proiectului.

Au fost organizate și au avut loc ședințe în care au fost clarificate aspecte de natură tehnică și juridică din cererea de ofertă transmisă, au fost analizate listele de cantități și au fost negociate prețurile unitare. Dat fiind concluziile întâlnirilor avute și recomandarea făcută de consultantul tehnic, lucrările de construire au fost atribuite către societăți de construcții specializate.

În ceea ce privește lucrările de construcții civile de arhitectură (lucrări pentru imobile), lucrările aferente spațiilor comune al Blocurilor au fost cuprinse în obiectul contractului încheiat cu una dintre societățile de construcții, în timp ce lucrările de finisaje interioare la unitățile locative

vor fi executate pe bază de comandă. Pentru acest motiv, în perioada de referință au fost executate doar lucrări de întreținere instalații aferente spațiilor comune și finisaje interioare.

La începutul lunii iunie 2016 au fost semnate contracte cu societăți specializate pe lucrări de construire, după cum urmează:

- Dual General Construct S.R.L. (CUI 18780510) – pentru lucrări de apă-canal,
- M&D Cons Investiții S.R.L. (CUI16105089) – pentru lucrări la bazine de retenție, gospodărirea de apă, arhitectură și instalații pentru blocuri și vile,
- Const Intop S.R.L. (CUI 348030) – lucrări privind instalațiile de iluminat exterior.

Consultantul tehnic Erste Immorent Group S.R.L. va îndeplini atribuțiile de construction manager și va coordona activitatea de construire în complexul rezidențial.

Executantul pentru lucrările la rețeaua de drumuri și acces din cadrul Complexului rezidențial din str. Antiaeriană nr. 6A nu a fost încă desemnat. Referitor la acest capitol de lucrări, se impune precizarea că, foștii antreprenori generali – Isorast Technology S.A. și Rotary Construcții S.R.L. nu au predat documentația tehnică aferentă lucrărilor executate la rețeaua de drumuri până la data deschiderii procedurii de insolvență. În lipsa Proceselor Verbale de recepție pe fazele determinante ale lucrărilor, a Proceselor Verbale a lucrărilor ce devin ascuse, a certificatelor de conformitate a materialelor incluse în lucrări, și având în vedere specificul lucrărilor de construire aferente drumurilor, a fost realizată o expertiză tehnică de specialitate. Această expertiză a fost realizată în decembrie 2015, în perioada de valabilitate a contractului cu Paulus SRL.

Având la bază concluziile raportului de expertiză, au fost contractate servicii de proiectare tehnică în vederea finalizării rețelei de drumuri și accese pietonale din cadrul Complexului rezidențial. În luna iunie 2016 a fost finalizat proiectul de reabilitare infrastructură stradală, creându-se premisele pentru demararea selecției ofertelor pe partea de lucrări de drumuri.

Având în vedere că perioada de referință a prezentului raport este până la sfârșitul lunii mai 2016, ne vom rezuma la prezentarea acestor informații cu privire la contractarea lucrărilor de construire, urmând a aduce completări privind bugetele și graficele de execuție armonizate, în rapoartele de activitate viitoare.

### **Activități de reglementare a situației locative în Complexul Antiaeriană**

Referitor la imobilele din Blocurile de 10 etaje (Blocuri Rotary), un număr de 6 apartamente se află în posesia unor persoane care au prezentat ca dovadă a folosinței spațiului, contracte de închiriere încheiate înainte de deschiderea procedurii de insolvență. Facem precizarea că, reprezentanții MAPN au comunicat prin adresă scrisă fostei conduceri a societății că, dat fiind regimul juridic al unităților locative din Complexul Antiaeriană, acestea nu sunt destinate închirierii. Cu toate acestea, au fost încheiate contracte de închiriere cu diverse persoane. Pentru unitățile locative închiriate, în vederea racordării la utilități (curent electric și gaze), au fost emise acorduri de

racordare către furnizorii de utilități (Enel Energie Muntenia S.A. și Engie România S.A.). Aceste acorduri au fost emise după data ridicării dreptului de administrare a societății, fiind semnate în numele societății debitoare – Isorast Technology-Rotary SRL, de persoane fără nicio calitate. Împotriva semnatarilor acestor acorduri, respectiv domnului Baranga Vlad Ștefan și doamnei Rotaru Daniela au fost depuse plângeri penale.

Urmare a notificărilor transmise prin executor judecătoresc, a acțiunilor de denunțare și evacuare promovate în instanță, situația imobilelor ocupate de chiriași este următoarea:

- 2 imobile au fost eliberate fiind încheiat Proces Verbal de predare imobil.
- Pentru un imobil a fost pronunțată sentință de evacuare, urmând ca în perioada următoare să fie solicitat suportul organelor abilitate în vederea punerii în executare a sentinței.
- Pentru 2 imobile, acțiunea de evacuare se află pe rolul instanței de judecată.
- Există și un imobil pentru care nu a fost înregistrat niciun demers, motivat de faptul că administratorului judiciar i s-a prezentat o altă situație juridică a respectivului imobil de către fosta conducere a Debitoarei. Concret, prin adresă scrisă, administratorul statutar Rotaru Mihai Leonard comunică administratorului judiciar faptul că apartamentul nr. 33 din Blocul A10 este contractat de către un promitent cumpărător. În acest sens, au fost transmise contract de vânzare cumpărare și Proces Verbal de recepție. În data de 13.05.2016, administratorul judiciar a fost informat de către reprezentanții asociației de proprietari că respectivul imobil este ocupat de un chiriaș, acesta prezentând un contract de chirie semnat anterior deschiderii procedurii de insolvență. Aceasta situație nu este singulară.

Referitor la unitățile locative din Blocurile de 4 etaje (Blocuri Isorast) au continuat demersurile de eliberare a acestor imobile ocupate de persoane puse în posesie de către fosta conducere a societății, persoane care nu au niciun titlu și care nu au calitate de cadre MApN. Acțiunile administratorului judiciar au vizat: transmiterea de notificări atât prin poștă cu confirmare de primire, cât și prin executor judecătoresc, depunerea unei petiții la Secția 19 de Poliție privind situația locativă a respectivelor imobile și solicitarea către Enel Energie Muntenia S.A. de debranșare temporară a unităților locative respective.

#### **Preluarea arhivei tehnice de la fosta conducere a societății Isorast Technology-Rotary SRL.**

Referitor la arhiva tehnică a Blocurilor de 10 etaje, prin încheierea de ședința din data de 15.03.2016 în dosarul de fond 28031/3/2013 instanța a pus în vedere domnului Rotaru Mihai Leonard – fost administrator al societății Isorast Technology-Rotary S.R.L. și societății Rotary Construcții S.R.L., să predea administratorului judiciar, în termen de 15 zile documentele tehnice solicitate precum și orice alte documente deținute în legătură cu activitatea societății debitoare, cu mențiunea că nepredarea documentelor solicitate poate întruni elementele constitutive ale infracțiunii de obstrucționare a justiției.

Până la momentul întocmirii prezentului raport administratorul judiciar nu a fost contactat în vederea predării documentației tehnice.

În ceea ce privește arhiva tehnică aferentă imobilelor edificate de Isorast Technology S.A. aceasta a fost identificată și ulterior preluată, aflându-se depozitată în apartamentul nr. 3 din Blocul C10 din Complexul rezidențial Antiaeriană. Preluarea arhivei tehnice s-a realizat cu concursul forțelor de ordine și în prezența unui executor judecătoresc, fiind încheiat și un Proces Verbal de constatare de fapt. Arhiva preluată este incompletă sau neconformă (nesemnată/ștampilată).

### **Control ANAF - Direcția Generală Antifraudă Fiscală**

Începând cu 11 mai 2015 Debitoarea este supusă unui control din partea Agenției Naționale de Administrare Fiscală - Direcția Generală Antifraudă Fiscală.

În baza controlului efectuat, inspectorii antifraudă ANAF au ridicat documente financiar contabile aferente perioadei 2010 – 2015, iar în cazul unor parteneri ai Debitoarei, perioada controlului a fost extinsă de la începutul colaborării. În această situație se află și asociații Debitoarei, respectiv ISORAST TECHNOLOGY S.A. și ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L.

Controlul Direcției Generale Antifraudă Fiscală se desfășoară la sediul ANAF administratorul judiciar punând la dispoziția inspectorilor antifraudă documentele solicitate și regăsite în arhiva Debitoarei.

În luna mai 2016, inspectorii Direcției Generale Antifraudă Fiscală din cadrul ANAF au revenit cu solicitări de documente și informații în legătură cu asociatul Isorast Technology S.A. De asemenea au fost solicitate clarificări privind corecțiile propuse de administratorul judiciar și operate în contabilitatea Debitoarei.

Mare parte din operațiunile contabile descrise de administratorul judiciar pe larg în cadrul completării la Raportul privind cauzele și împrejurările care au dus la strarea de insolvență a Debitoarei și în temeiul cărora a fost formulată acțiunea de atragere a răspunderii membrilor de conducere, fac obiectul controlului exercitat de inspectorii ANAF - Direcția Generală Antifraudă Fiscală.

### **CHELTUIELI EFECTUATE CU ADMINISTRAREA PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ**

#### **Situația generală a disponibilităților Debitoarei în perioada 01.03.2016 – 31.05.2016**

Având în vedere că în Raportul de activitate nr. 9/14.03.2016 privind modul de îndeplinire a atribuțiilor administratorului judiciar al debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. a fost prezentată situația cheltuielilor efectuate cu administrarea procedurii de insolvență pentru perioada 01.10.2015 – 29.02.2016, prezentăm în cele ce urmează evoluția disponibilităților bănești ale Debitoarei în perioada 01.03.2016 – 31.05.2016 conform extraselor de cont și registrului de casă aferente acestei perioade:

Denumire bancă/ Casierie	IBAN		Tip cont	Sold la 29.02.2016 (în RON)	Sold la 31.05.2016 (în RON)
BCR	RO30RNCB0075097261050008	EUR	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO61RNCB0075097261050032	EUR	cont insolvență	0.00	0.00
BCR	RO14RNCB0075097261050005	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO84RNCB0075097261050006	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO57RNCB0075097261050007	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO73RNCB0075097261050010	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO62RNCB0075097261050014	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO08RNCB0075097261050016	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO24RNCB0075097261050019	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO88RNCB0075097261050031	RON	cont insolvență	1,597,882.72	99,616.64
BCR	RO81RNCB0082097261050001	RON	cont curent	355.00	355.00
Casierie		RON	Casierie	0.00	4,297.15
<b>Total disponibilități</b>				<b>1,598,237.72</b>	<b>104,268.79</b>

#### Încasări realizate în perioada 01.03.2016 – 31.05.2016

Încasările Debitoarei din perioada 01.03.2016 – 31.05.2016, în valoare totală de **1.774.207 lei**, au provenit din următoarele surse:

Clasificare – Categorie Încasări	Încasări (lei)
Încasări utilități refacturate	15,358
Încasări din vânzări imobile – avansuri/diferență preț rămas de încasat (valoare fără TVA)	1,507,004
Încasări din vânzări imobile – TVA colectată (de plată) rămasă la dispoziția societății ca urmare a compensării cu soldul TVA de recuperat	161,275
Încasări din garanții de participare la negociere	90,570
<b>Total Încasări</b>	<b>1,774,207</b>

Încasările din refacturarea utilităților, precum și încasările din vânzările de imobile au fost direcționate integral pentru plățile facturilor primite de la furnizorii de utilități, pentru plata parțială a datoriilor acumulate de către Debitoare în perioada de observație (servicii pază, contabilitate, întreținere, salarii și impozite și taxe asimilate, utilități, servicii coordonare și supervizare, servicii dirigenție de șantier, etc.), precum și pentru rambursări ale creditului curent încheiat cu Banca Comercială Română S.A. și plata creanțelor în conformitate cu programul de plăți aferent trimestrului IV al planului de reorganizare.

Încasările aferente contractelor de construire/contractelor de vânzare-cumpărare sunt aferente următoarelor imobile:

Beneficiar/Imobil	Încasări rest preț	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
Ghidersa Mihai - Bloc A9, Ap.74	227,049	11,352	238,401
Țetcu Cătălin - Vila 40V	465,437	93,649	559,086
Axinte Adrian - Bloc C8 - Ap. 18, Boxa 10, lot parc. 2	345,955	13,465	359,420
Năvădaru Zaharia - Bloc C5 - Ap. 6, Garaj 5	316,277	12,351	328,628
Vasile Mugurel - Vila 59W	77,917	15,583	93,500
Ifrim Constantin- Vila 49T	74,370	14,874	89,244
<b>Total Încasări vânzări imobile</b>	<b>1,508,789</b>	<b>161,632</b>	<b>1,668,279</b>

#### Plăți efectuate în perioada 01.03.2016 – 31.05.2016

Plățile efectuate de către Debitoare în perioada 01.03.2016 – 31.05.2016 în cuantum total de **3.268.176 lei**, au vizat datoriile născute în timpul procedurii de insolvență, rambursări ale creditului curent și plăți conform programului de plată aprobat pentru trimestrul IV al planului de reorganizare, și au inclus:

Clasificare – Categorie Plăți	Plăți (lei)
Plăți consum utilități - apă	16,034
Plăți consum utilități - eg. electrică	23,614
Plăți consum utilități - gaze	18,081
Plăți furnizori servicii	622,251
Onorarii administrator judiciar	40,261
Plăți contribuții sociale	5,043
Plăți impozit pe salarii	1,713
Plăți impozit clădiri și construcții speciale	77,539
Plăți salarii	9,000
Plăți investiții	37,695
Rambursare împrumut curent	800,000
Plăți cf. programului de plată TRIM. IV	1,500,000
Plăți dobânzi	73,343
Prime asigurare	40,103
Comisioane bancare	3,499
<b>Total Plăți</b>	<b>3,268,176</b>

În categoria „Plăți furnizori servicii” au fost incluse plăți efectuate pentru: servicii de pază (105.475 lei), servicii contabilitate (11.804 lei), sume datorate pentru folosirea terenului (7.205 lei), servicii coordonare și supervizare (290.319 lei), costuri întreținere (25.931 lei), servicii racordare la

rețeaua de gaze (15.160 lei), alte prestări de servicii – întreținere, taxe OCPI, taxe ONRC, legalizări documente, lucrări de construcții și instalații servicii, corespondență, etc. (136.043 lei).

Plăți furnizori servicii	TOTAL
Servicii pază	105,475
Servicii contabilitate	11,804
Costuri întreținere	25,931
Servicii salarizare	180
Audit tehnic	450
Cheltuieli de procedură	6,969
Servicii publicitate	859
Servicii cadastrale	804
Servicii comunicații	183
Folosință teren	7,205
Racord acces gaze	15,160
Servicii executor judecătoresc	4,800
Servicii proiectare	16,068
Servicii supervizare	290,319
Diverse	136,043
<b>Total Plăți</b>	<b>622,251</b>

În categoria „Plăți investiții” în valoare de 37.695 lei au fost incluse plățile efectuate către societatea Isorast Technology S.A. reprezentând lucrările efectuate pentru amenajarea imobilelor înstrăinate sau pentru care au fost încheiate Procese Verbale de recepție cu promitenții cumpărători.

În luna aprilie 2016 s-a efectuat o rambursare pentru creditul BCR nr. 39/15.10.2014 în valoare de 800.000 lei, echivalent 177.580 Eur.

În luna mai 2016 s-a efectuat plata în sumă de 1.500.000 lei către creditorul Banca Comercială Română S.A. potrivit programului de plăți al planului de reorganizare prevăzut pentru trimestrul IV.

### Realizarea planului de reorganizare

Prin sentința civilă nr. 5397 din 09.06.2015, în baza art. 101 din Legea nr. 85/2006 a fost confirmat planul de reorganizare al debitoarei Isorast Technology Rotary S.R.L.

În cele ce urmează este prezentată situația cheltuielilor efectuate cu administrarea procedurii de insolvență pentru perioada 01.03.2016 – 31.05.2016, prin comparație cu valorile bugetate pentru al patrulea trimestru al Planului de reorganizare.

### Situația fluxurilor de numerar pentru Trimestrul IV al planului de reorganizare (sume inclusiv TVA)

Situația fluxurilor de numerar	Trim 4 Bugetat (RON)	Trim 4 Realizat (RON)	Abatere realizat / bugetat (%)
Vanzari de imobile	8,215,703	1,668,279	-80%
Încasări utilități refacturate	0	15,358	n/a
Încasări din garanții de participare la negocieri	0	90,570	n/a
Costuri investitii	68,200	37,695	-45%
Costuri operationale	370,041	857,137	132%
Plati TVA	0	0	n/a
<b>Flux net de trezorerie din investitii si activitatea de exploatare</b>	<b>7,777,462</b>	<b>879,375</b>	<b>-89%</b>
Trageri din credite bancare pentru activ. operationala	0	0	n/a
Rambursari de credite bancare pentru activ. operationala	0	0	n/a
Trageri din credite bancare pentru activ. de investitii	0	0	n/a
Rambursari de credite bancare pentru activ. de investitii	(6,300,000)	(800,000)	-87%
Plati de dobanzi - credite perioada de insolventa	(57,094)	(73,343)	28%
<b>Flux net de trezorerie din activitatea de finantare</b>	<b>(6,357,094)</b>	<b>(873,344)</b>	<b>-86%</b>
Distribuii aferente creantelor garantate	1,500,000	1,500,000	0%
Distribuii aferente creantelor bugetare	0	0	n/a
Distribuii aferente creantelor salariale	0	0	n/a
<b>Disponibilitati la inceputul perioadei</b>	<b>4,686,060</b>	<b>1,598,238</b>	<b>-66%</b>
<b>Disponibilitati la sfarsitul perioadei</b>	<b>4,606,427</b>	<b>104,269</b>	<b>-98%</b>

Încasările de la clienții Societății din al patrulea trimestru al planului de reorganizare au fost cu 80% sub nivelul estimat, în principal ca urmare a nerealizării obiectivelor propuse privind vânzările de imobile. De asemenea, plățile aferente activității de exploatare s-au situat cu 132% peste valoarea estimată, în timp ce plățile pentru investiții au fost cu 45% sub nivelul estimat datorită decalajelor existente în executarea lucrărilor de antrepriză înregistrate pe parcursul perioadei analizate.

Activitatea de finanțare a generat un flux negativ în al patrulea trimestru al planului de reorganizare, ca urmare a rambursării aferentă creditului pentru investiții, în valoare de 800.000 lei (echivalent eur 177.580).

Soldul de disponibilități la 31.05.2016 era de 104.269 lei, din care 4.297 lei numerar în casierie și 99.972 lei disponibil în conturile bancare.

### Programul de plată a creanțelor împotriva averii debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. (sume în RON)

În perioada analizată, conform planului de reorganizare au fost prevăzute distribuii către creditori, conform programului de plată a creanțelor, în valoare de 1.500.000 lei, sumă ce a fost achitată pe parcursul lunii mai 2016 (atașam dovada de plată a a sumei prevăzute în programul de plăți din Planul de Reorganizare).



## 2. Solicități

- Solicităm respectuos instanței să dispună acordarea unui termen de judecată în vederea continuării procedurii.

**ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.**

**Prin Co-Managing Partner**

**Elena Cosma**

