

TRIBUNALUL IAȘI

DOSAR NR. 5068/99/2017

EUROBUSINESS LAJ S.P.R.L.	
Iași, Str. ZORILOR 11	
INTRARE	Nr. 1043
IESIRE	
Ziua 31	Luna 05 Anul 2018

TRIBUNALUL IAȘI	
REGISTRATURA	
INTRARE NR. 31 MAI 2018	

PLAN DE REORGANIZARE AL SC COMALFA SRL

**Propus de către
administratorul special al
societății**

CUPRINS

1. Aspecte introductive	5
1.1. Cadru legal.....	5
1.2. Îndeplinirea condițiilor pentru propunerea planului.....	5
1.3. Autorul planului.....	6
1.4. Durata planului.....	7
2. Prezentarea societății COMALFA SRL	7
2.1. Prezentarea generală a societății.....	7
2.1.1. Identificarea societății COMALFA SRL.....	7
2.1.2. Obiectul de activitate	7
2.1.3. Structura asociativă a societății	8
2.1.4. Managementul actual al societății	8
3. Evoluția situației financiare până la data deschiderii procedurii de insolvență.....	8
3.1 Structura patrimonială și financiară a companiei la momentul deschiderii procedurii insolvenței.....	8
3.2. Principalele cauze care au determinat ajungerea Societății în stare de insolvență	15
4. Starea societății la data propunerii planului.....	17
4.1. Evaluarea activului companiei.....	17
4.2. Pasivul societății.....	17
4.3. Tabelul definitiv al creanțelor	18
4.4. ANALIZA Evoluției societății.....	19
4.5. Simularea falimentului.....	23
5. Strategia de reorganizare	25
5.1. Etapele punerii în aplicare a planului de reorganizare	25
6. Previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare	26
6.1. Asigurarea resurselor financiare	26
6.2. Previziuni privind bugetul de venituri și cheltuieli	26
6.3. Previziuni privind fluxul de numerar	27
7. Distribuiri	27
A. Distribuiri către creditorii garanți prevăzute de art. 138 alin. 3 lit. a).....	28
B. Distribuiri către creditorii salariați prevăzute de art. 138 alin. 3 lit. c)	28

C. Distribuiri către creditorii chirografari prevăzute de art. 138 alin. 3 lit. e).....	28
7.1. Tratatamentul creanțelor	29
7.1.1. Categoriile de creanță care NU sunt defavorizate prin plan	29
7.1.2. Categoriile de creanță care SUNT defavorizate prin plan	29
7.2. Prezentarea comparativă a sumelor estimate a fi distribuite în procedura de faliment respectiv în procedura de reorganizare.....	30
7.2.1. Tratatamentul corect și echitabil al creanțelor	31
7.3. Programul de plată a creanțelor.....	31
7.3.1. Retribuția persoanelor angajate – art. 140 alin. 6 din L85/2014.....	32
8. Efectele confirmării planului. Controlul aplicării planului. Concluzii	32
8.1. Efectele confirmării planului.....	32
8.2. Controlul aplicării planului.....	32
8.3. Concluzii.....	33
ANEXE	34
1. Aspecte introductive	5
1.1. Cadru legal.....	5
1.2. Îndeplinirea condițiilor pentru propunerea planului.....	5
1.3. Autorul planului.....	6
1.4. Durata planului.....	7
2. Prezentarea societății COMALFA SRL	7
2.1. Prezentarea generală a societății.....	7
2.1.1. Identificarea societății COMALFA SRL.....	7
2.1.2. Obiectul de activitate.....	7
2.1.3. Structura asociativă a societății	8
2.1.4. Managementul actual al societății	8
3. Evoluția situației financiare până la data deschiderii procedurii de insolvență.....	8
3.1. Structura patrimonială și financiară a companiei la momentul deschiderii procedurii insolvenței.....	8
3.2. Principalele cauze care au determinat ajungerea Societății în stare de insolvență.....	15
4. Starea societății la data propunerii planului.....	17
4.1. Evaluarea activului companiei.....	17
4.2. Pasivul societății.....	17

1. ASPECTE INTRODUCTIVE

1.1. CADRU LEGAL

Prezentul plan de reorganizare este fundamentat, din punct de vedere legal, pe dispozițiile Legii nr. 85/2014 *privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență*.

Reglementările privitoare la reorganizare sunt cuprinse în cadrul **Secțiunii a 6-a**, din lege, intitulată „**Reorganizarea**”, secțiune care cuprinde la rândul ei două paragrafe distincte:

➤ **Paragraful 1** intitulat „**Planul**” (art. 132 – 140), în cadrul căruia sunt reglementate în principal aspecte privitoare la condiții pentru întocmirea, depunerea, aprobarea și confirmarea unui plan de reorganizare precum și aspecte privitoare la efectele juridice produse de confirmarea sau neconfirmarea acestuia, respectiv

➤ **Paragraful 2** intitulat „**Perioada de reorganizare**” (art. 141 – 144) în care sunt reglementate aspecte privitoare la obligațiile debitorului în perioada de reorganizare, aspecte privitoare la mijloacele de supraveghere a acestuia pe perioada de derulare a planului de reorganizare precum și consecințele care decurg din nerespectarea planului confirmat.

Privite la nivel de principiu, mecanismele create de legiuitor în ceea ce privește reorganizarea debitorilor aflați în insolvență au ca și element comun finalitatea acestora, respectiv faptul că, în cele din urmă, conduc la o situație mai bună decât situația care s-ar putea obține în ipoteza falimentului, atât pentru debitor cât și pentru creditorii. Dacă analizăm, spre exemplu, prevederile art. 133 alin. (5) din Legea nr. 85/2014 care enumeră măsurile adecvate de punere în aplicare a planului de reorganizare, se va putea observa faptul că acestea cuprind ipoteze eterogene, care nu ar putea fi aplicate în mod concomitent. Cu toate acestea, sensul reunirii lor în cadrul aceleiași secțiuni, care privește reorganizarea, este dat tocmai de această finalitate comună a lor, respectiv capacitatea acestora de a crea o situație mai bună decât în ipoteza falimentului.

Se poate afirma astfel, că **nu există doar o singură modalitate viabilă prin care se poate obține reorganizarea debitorilor aflați în insolvență ci există mai multe mecanisme, puse la dispoziție de lege, a căror aplicare concretă la situația de fapt existentă, poate conduce în final la obținerea unor avantaje în plus față de ceea ce poate fi obținut în ipoteza falimentului debitorului.**

În esență, punerea în practică a acestor prevederi legale conferă debitorului șansa de a-și continua, într-o proporție mai mare sau mai mică existența în circuitul economic și, totodată, creditorilor posibilitatea de a recupera într-un grad mai mare creanțele deținute împotriva debitorului.

1.2. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR PENTRU PROPUNEREA PLANULUI

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a societății debitoare, conform art. 132 alin. 1 lit. b) din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (în continuare „**Legea insolvenței**”), cu modificările și completările ulterioare, sunt îndeplinite după cum urmează:

- ◆ Intenția de reorganizare a activității Societății a fost exprimată prin cererea introductivă de deschidere a procedurii;

- ♦ Posibilitatea reorganizării a fost analizată de către administratorul judiciar în cadrul **Raportului prevăzut de art.97 din Legea insolvenței privind cauzele și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitoarei**, raport care a fost depus la dosarul cauzei. Astfel, administratorul judiciar a arătat faptul că activitatea debitoarei poate fi reorganizată pe baza unui plan rațional de activitate și **și-a exprimat intenția de a colabora, la cererea debitorului, la întocmirea unui plan de reorganizare a societății**;
- ♦ **Tabelul definitiv** de creanțe împotriva societății SC COMALFA SRL a fost depus la dosarul cauzei și afișat în data de 03.05.2018, fiind publicat în BPI nr. 8798/02.05.2018.
- ♦ În ceea ce privește termenul pentru depunerea planului de reorganizare, prezentul plan de reorganizare este depus în termenul de 30 de zile de la publicarea Tabelului definitiv de creanțe, în conformitate cu dispozițiile art. 132 din Legea 85/2014.
- ♦ Societatea nu a mai fost subiect al procedurii instituite în baza Legii insolvenței. Nici Societatea și nici un membru al organelor de conducere al acesteia nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile prevăzute de art. 132 alin. 4 din Legea insolvenței.

1.3. AUTORUL PLANULUI

Planul de reorganizare al COMALFA SRL este propus de către **administratorul special al societății d-nul BOTEZATU IOAN**, desemnat în această calitate Decizia asociatului unic **Nr. 4258/08.08.2017**.

Considerentele care au determinat o asemenea opțiune sunt următoarele:

- (i) în baza atribuțiilor conferite de lege și de către judecătorul-sindic, dar și prin prisma analizei și a controlului economico-financiar exercitat permanent asupra activității societății debitoare, administratorul special și-a conturat o imagine adecvată asupra tuturor posibilelor variante care pot fi puse în aplicare cu privire la reorganizarea societății debitoare.
- (ii) de asemenea, această opțiune asigură cel mai bine întreprinderea tuturor demersurilor legale și utilizarea pârghiilor juridice oferite de lege, sub a căror reglementare se află debitoarea COMALFA SRL, în scopul acoperirii masei credale într-un quantum superior față de varianta falimentului.
- (iii) recuperarea creanțelor deținute de către creditorii societății prin continuarea activității curente activității acestei societăți și prin valorificarea activelor. În această ipoteză continuarea activității este de natură a asigura maximizarea șanselor de recuperare a creanțelor și în cazul în care resursele financiare nu sunt suficiente, valorificarea activelor va fi făcută la valoare superioară.

Destinatarii acestui Plan de reorganizare – denumit în continuare „*Planul*” sunt judecătorul-sindic și creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe.

Creditorii monitorizează în perioada de reorganizare activitatea debitoarei prin intermediul administratorului judiciar. Interesul evident al acestora pentru îndeplinirea obiectivelor propuse prin plan (acoperirea pasivului) reprezintă un suport practic pentru activitatea administratorului judiciar, întrucât din coroborarea opiniilor divergente ale creditorilor se pot contura cu o mai mare claritate modalitățile de intervenție, în vederea corectării sau optimizării din mers a modului de lucru și de aplicare a planului.

1.4. DURATA PLANULUI

În vederea acoperirii într-o cât mai mare măsură a pasivului societății debitoare, se propune **implementarea planului de reorganizare pe o perioada de 3 ani, începând cu luna imediat următoare confirmării planului de reorganizare de către judecătorul sindic.**

În măsura în care obiectivele stabilite prin Plan nu vor putea fi realizate în intervalul propus pentru implementarea acestuia, conform art. 139 alin. (5) din Legea insolvenței, modificarea planului de reorganizare sau prelungirea duratei acestuia se poate face oricând pe parcursul procedurii, cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de prezenta de legea insolvenței. Dacă modificarea planului este propusă de debitor, ea va trebui să fie aprobată de adunarea generală a acționarilor/asociaților.

1.5. Scopul planului

Prezentul plan de reorganizare are ca scop principal **acoperirea într-un grad cât mai mare a creanțelor înregistrate la masa credală prin continuarea activității curente și prin lichidarea activelor neesențiale pentru continuarea activității din patrimoniul societății debitoare.**

În această ipoteză se are în vedere continuarea activității curente și distribuirea de sume din excedentul obținut. De asemenea se are în vedere valorificarea activelor care nu sunt necesare activității debitoare în vederea acoperirii creanțelor înscrise în programul de plăți propus prin prezentul plan de reorganizare.

Principalele argumente în vederea acestei proceduri sunt:

- continuarea activității comerciale, creșterea cifrei de afaceri și diversificarea obiectului de activitate în vederea obținerii de excedent în vederea distribuirii;
- valorificarea activelor imobile excedentare existente în patrimoniul societății atât timp cât în cadrul acestora nu se desfășoară activitate, este de natură să crească șansele de valorificare ale acestora la o valoare superioară valorii de lichidare în cadrul unei proceduri de faliment.

2. Prezentarea societății COMALFA SRL

2.1. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

2.1.1. IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII COMALFA SRL

Denumire:	COMALFA SRL
Forma juridică:	Societate cu răspundere limitată
Sediu social:	Municipiul Sat Popricani, com. Popricani jud. Iași
Administrator special:	Botezatu Ioan
CUI:	RO 6789460
Nr. de înregistrare la ORC:	J22/3201/1994

2.1.2. OBIECTUL DE ACTIVITATE

Obiectul principal de activitate al societății, conform clasificării activităților din economia națională (CAEN) este „Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare”- Cod CAEN 4719.

2.1.3. STRUCTURA ASOCIATIVĂ A SOCIETĂȚII

Societatea SC COMALFA SRL este o societate cu raspundere limitată cu capital subscris și vărsat de 1.040 ron, divizat în 104 părți sociale de 10 lei fiecare, cu cota de participare la beneficii și pierderi de 100%

Structura acționariatului este următoarea :

ASOCIAT	Nr. părți sociale	Ponderea în capitalul social
BOTEZATU IOAN	104	100,00%
TOTAL	104	100,00 %

2.1.4. MANAGEMENTUL ACTUAL AL SOCIETĂȚII

În prezent, administrarea societății se realizează de către administratorul special Botezatu Ioan , desemnat prin Decizia asociatului unic din data de 08.08.2017.

Menționăm faptul că administrarea societății se realizează de către administratorul special sub supravegherea administratorului judiciar, potrivit prevederilor art. 87 alin. 1 lit. a din Legea insolvenței nr. 85/2014.

3. EVOLUȚIA SITUAȚIEI FINANCIARE PÂNĂ LA DATA DESCHIDERII PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ

3.1 STRUCTURA PATRIMONIALĂ ȘI FINANCIARĂ A COMPANIEI LA MOMENTUL DESCHIDERII PROCEDURII INSOLVENȚEI

La data deschiderii procedurii generale de insolvență, situația COMALFA SRL era critică datorită blocajului financiar în care se afla, această fiind în imposibilitatea să asigure capitalul de lucru necesar pentru continuarea activității.

În cele ce urmează vom analiza situația economico-financiară a debitoarei la data de deschiderii procedurii insolvenței respectiv 05.07.2017 . Analiza a fost întocmită în baza situațiilor financiare furnizate de debitoare administratorului judiciar.

Situația patrimonială a COMALFA SRL la 31.12.2016 este următoarea:

Bilanțul contabil al			
COMALFA SRL - pentru perioada 2014 - 2016			
Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
Imobilizări necorporale	0,00	0,00	0,00
Imobilizări corporale	741.774,00	720.896,00	32.127,00
Imobilizări financiare	0,00	0,00	0,00
Total active imobilizate	741.774,00	720.896,00	32.127,00
Stocuri	1.348.111,00	1.709.505,00	1.923.104,00
Creanțe	431.280,00	1.398.210,00	1.752.949,00
Investiții pe termen scurt	0,00	0,00	0,00
Casa și conturi la bănci	92.312,00	-194.202,00	-224.804,00
Total active circulante	1.871.703,00	2.913.513,00	3.451.249,00
Cheltuieli în avans	18.161,00	17.726,00	17.726,00
TOTAL ACTIV	2.631.638,00	3.652.135,00	3.501.102,00
Datorii: sume care trebuie plătite într-o perioadă de un an	596.451,00	1.626.172,00	1.851.961,00
<i>din care datorii comerciale</i>	<i>596.451,00</i>	<i>1.626.172,00</i>	<i>1.851.961,00</i>
Datorii: sume care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	175.866,00	125.724,00	81.926,00
Total datorii	772.317,00	1.751.896,00	1.933.887,00
Provizioane	0,00	0,00	0,00
Subvenții pentru investiții	0,00	0,00	0,00
Venituri înregistrate în avans	0,00	91,00	95.925,00
Capital subscris vărsat	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Capital subscris nevărsat	0,00	0,00	0,00
Patrimoniul regiei	0,00	0,00	0,00
Total capital	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Prime de capital	0,00	0,00	0,00
Rezerve din reevaluare	741.714,00	741.714,00	0,00
Rezerve	894.722,00	894.722,00	1.130.615,00
Acțiuni proprii	0,00	0,00	0,00
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0,00	0,00	0,00
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0,00	0,00	0,00
Rezultatul reportat	97.326,00	221.844,00	262.673,00
Rezultatul exercițiului financiar	124.519,00	40.828,00	76.962,00

Repartizarea profitului	0,00	0,00	0,00
Total capitaluri proprii	1.859.321,00	1.900.148,00	1.471.290,00
Total capital permanent	2.035.187,00	2.025.872,00	1.553.216,00
Patrimoniul public	0,00	0,00	0,00
Total capitaluri	2.631.638,00	3.652.135,00	3.501.102,00
TOTAL PASIV	2.631.638,00	3.652.135,00	3.501.102,00

Situația financiară a COMALFA SRL la 31.12.2016 este următoarea :

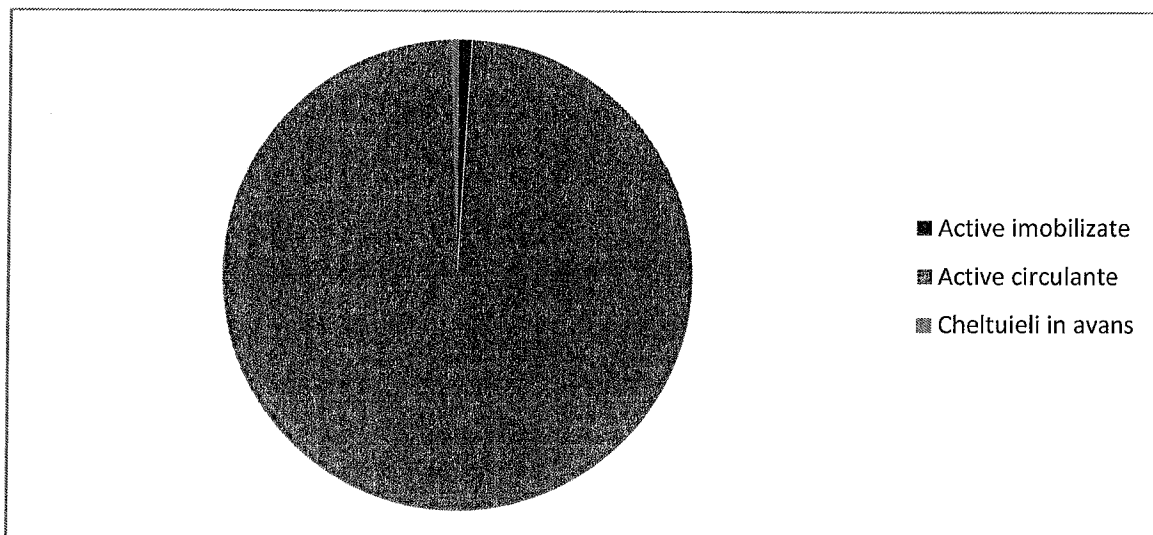
Explicatii	31.12.2016
I. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	
Venituri, din care:	1.789.737
Cifra de afaceri	1.768.590
Venituri din vânzarea mărfurilor	1.579.032
Alte venituri din exploatare	21.147
Cheltuieli de exploatare, din care:	1.658.164
Materii prime, materiale consumabile	31.750
Alte cheltuieli	2.042
Energia si apa	17.979
Cheltuieli privind marfurile	1.350.403
Reduceri comerciale primite	5.766
Cheltuieli cu personalul	133.291
Alte cheltuieli de exploatare	123.348
EBIT = Rezultat din exploatare	
II. ACTIVITATEA FINANCIARA	
Venituri financiare total	285
Cheltuieli financiare total	29.178
Rezultat financiar	-28.893
III. ACTIVITATEA EXTRAORDINARA	
Venituri extraordinare	0,00
Cheltuieli extraordinare	0,00
Rezultat extraordinar	0,00
VENITURI TOTALE	1.790.022
CHELTUIELI TOTALE	1.687.342
PIERDERE BRUTA	0,00
Impozit pe profit	25.718
Pierdere net	0,00
Profitul net	76.962

Analizând situația indicatorilor economici la momentul deschiderii procedurii generale de insolvență administratorul judiciar a constatat că starea societății reprezintă un dezechilibru financiar pe termen scurt și lung datorat în principal investițiilor realizate, a lipsei capitalului de lucru și a unor creanțe greu de recuperat.

Structura activului COMALFA SRL este următoarea :

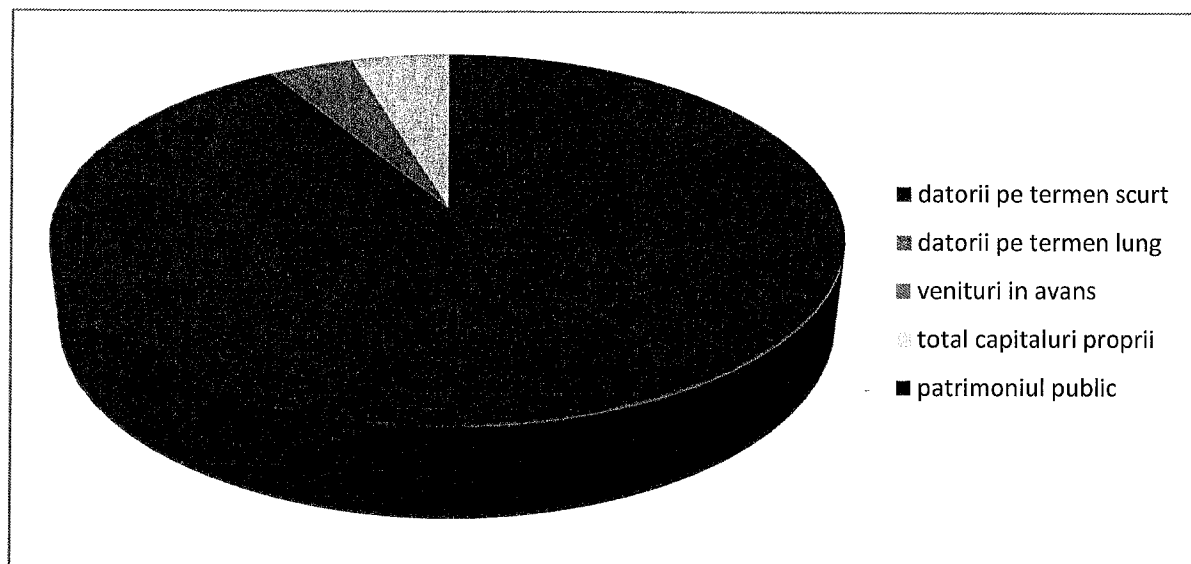
- active imobilizate = **0,92%%**

- active circulante = **98,58%%**
- cheltuieli in avans = **0,51%%**



Structura pasivului societății COMALFA SRL este următoarea :

- datorii pe termen scurt = **91,19%**
- datorii pe termen lung = **4,03%**
- venituri in avans = **4,72%**
- total capitaluri proprii = **0,05%**
- patrimoniul public = **0,00%**



Analiza situației patrimoniale a fost întocmită pe baza situațiilor financiare anuale întocmite de debitor și înregistrate la Administrația Financiară a Județului Iași, pentru perioada 2014-

2016, respectiv 3 ani anteriori deschiderii procedurii generale de insolvență, cu scopul de a obține o imagine completă și detaliată a evoluției situației economico-financiare a debitoarei și a cauzelor care au condus la starea de insolvență.

Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
Imobilizări necorporale	0,00	0,00	0,00
Imobilizări corporale	741.774,00	720.896,00	32.127,00
Imobilizări financiare	0,00	0,00	0,00
Total active imobilizate	741.774,00	720.896,00	32.127,00
Stocuri	1.348.111,00	1.709.505,00	1.923.104,00
Creanțe	431.280,00	1.398.210,00	1.752.949,00
Investiții pe termen scurt	0,00	0,00	0,00
Casa și conturi la bănci	92.312,00	-194.202,00	-224.804,00
Total active circulante	1.871.703,00	2.913.513,00	3.451.249,00
Cheltuieli în avans	18.161,00	17.726,00	17.726,00
TOTAL ACTIV	2.631.638,00	3.652.135,00	3.501.102,00
Datorii: sume care trebuie plătite într-o perioadă de un an	596.451,00	1.626.172,00	1.851.961,00
<i>din care datorii comerciale</i>	<i>596.451,00</i>	<i>1.626.172,00</i>	<i>1.851.961,00</i>
Datorii: sume care trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	175.866,00	125.724,00	81.926,00
Total datorii	772.317,00	1.751.896,00	1.933.887,00
Provizioane	0,00	0,00	0,00
Subvenții pentru investiții	0,00	0,00	0,00
Venituri înregistrate în avans	0,00	91,00	95.925,00
Capital subscris vărsat	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Capital subscris nevărsat	0,00	0,00	0,00
Patrimoniul regiei	0,00	0,00	0,00
Total capital	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Prime de capital	0,00	0,00	0,00
Rezerve din reevaluare	741.714,00	741.714,00	0,00
Rezerve	894.722,00	894.722,00	1.130.615,00
Acțiuni proprii	0,00	0,00	0,00
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0,00	0,00	0,00

Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0,00	0,00	0,00
Rezultatul reportat	97.326,00	221.844,00	262.673,00
Rezultatul exercițiului financiar	124.519,00	40.828,00	76.962,00
Repartizarea profitului	0,00	0,00	0,00
Total capitaluri proprii	1.859.321,00	1.900.148,00	1.471.290,00
Total capital permanent	2.035.187,00	2.025.872,00	1.553.216,00
Patrimoniul public	0,00	0,00	0,00

Conform Bilanțului contabil depus la ANAF DGRFP Iași, valabil la data de 31.12.2016, societatea debitoare deținea în patrimoniu următoarele active:

Active imobilizate în sumă de 32.127,00 lei , din care:

Imobilizări corporale, în sumă de 32.127,00 lei

Din care:

Terenuri 8.800 lei

Construcții 6.637 lei

Imobilizări corporale în curs 16.690 lei

Imobilizări necorporale în sumă de 0,00 lei

Imobilizări financiare în sumă de 0,00 lei

Active circulante în sumă de 3.451.929,00 lei , din care:

Stocuri în sumă de 1.923.104,00 lei

Creanțe de încasat în sumă de 1.752.949,00 lei

Disponibil în casieria societății în sumă de -224.804,00 lei

Investiții pe termen scurt în sumă de 0,00 lei

Cheltuieli înregistrate în avans: în sumă de 17.726,00 lei

Conform Balanței de verificare întocmită la data de 30.06.2017, luna anterioară intrării în insolvență, societatea debitoare deținea în patrimoniu următoarele active:

Active imobilizate în sumă de 32.127,00 lei , din care:

Imobilizări corporale, în sumă de 32.127,00 lei

Din care:

Terenuri 8.800 lei

Construcții 6.637 lei

Imobilizări corporale în curs 16.690 lei

Imobilizări necorporale în sumă de 0,00 lei

Imobilizări financiare în sumă de 0,00 lei

Active circulante în sumă de 4.595.091,00 lei , din care:

Stocuri în sumă de 2.842.307,00 lei

Creanțe de încasat în sumă de 1.729.398,00 lei

Disponibil în casieria societății în sumă de 5.660,00 lei

Investiții pe termen scurt în sumă de 0,00 lei

Cheltuieli înregistrate în avans: în sumă de 17.726,00 lei

Creanțele de încasat în sumă de 1.729.398,00 lei înregistrate în contabilitate la 30.06.2017 cuprind următoarele categorii:

206.372 lei – Furnizori debitori

998.417 lei – Clienți

407.501 lei – Debitori diverși

115.000 lei – Clienți facturi de întocmit
2.108 lei - Sume în curs de clarificare - Popriri

Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
Cifra de afaceri netă	2.997.417,00	3.429.136,00	1.768.590,00
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	0,00	0,00	0,00
Producția realizată de entitate pentru scopurile sale proprii și capitalizată	0,00	0,00	0,00
Alte venituri din exploatare	9.234,00	703,00	21.147,00
Venituri din subvenții	0,00	0,00	0,00
Total venituri din exploatare	3.006.651,00	3.429.839,00	1.789.737,00
Cheltuieli privind stocurile	2.465.434,00	2.894.814,00	1.396.405,00
Cheltuieli cu personalul	167.085,00	170.056,00	133.291,00
Cheltuieli de exploatare privind amortizările și ajustările de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	64.282,00	20.878,00	5.120,00
Cheltuieli de exploatare privind ajustări de valoare ale activelor circulante	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli privind prestațiile externe	84.073,00	219.725,00	63.029,00
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	12.433,00	4.480,00	59.109,00
Alte cheltuieli de exploatare	7.048,00	19.612,00	1.210,00
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing	0,00	0,00	0,00
Ajustări privind provizioanele	0,00	0,00	0,00
Total cheltuieli de exploatare	2.800.355,00	3.329.565,00	1.658.164,00
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	206.296,00	100.274,00	131.573,00
Venituri din interese de participare	0,00	0,00	0,00
Venituri din alte investiții și împrumuturi care fac parte din activele imobilizate	0,00	0,00	0,00
Venituri din dobânzi	5,00	3,00	285,00
Alte venituri financiare	972,00	40,00	0,00
Total venituri financiare	977,00	43,00	285,00

Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli privind dobânzile	54.503,00	29.320,00	29.178,00
Alte cheltuieli financiare	5.758,00	21.297,00	0,00
Total cheltuieli financiare	60.261,00	50.617,00	29.178,00
REZULTATUL FINANCIAR	-59.284,00	-50.574,00	-28.893,00
REZULTATUL CURENT	147.012,00	49.700,00	102.680,00
Venituri extraordinare	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli extraordinare	0,00	0,00	0,00
REZULTATUL ACTIVITĂȚII EXTRAORDINARE	0,00	0,00	0,00
Venituri totale	3.007.628,00	3.429.882,00	1.790.022,00
Cheltuieli totale	2.860.616,00	3.380.182,00	1.687.342,00
REZULTATUL BRUT	147.012,00	49.700,00	102.680,00
Cheltuieli cu impozitul pe profit și alte impozite	22.493,00	8.872,00	25.718,00
REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	124.519,00	40.828,00	76.962,00

3.2. PRINCIPALELE CAUZE CARE AU DETERMINAT AJUNGEREA SOCIETĂȚII ÎN STARE DE INSOLVENȚĂ

Insolvența societății SC COMALFA SRL este rezultatul coroborat al unor factori externi și interni care și-au pus amprenta asupra situației actuale a societății.

Analiza demarată de administratorul judiciar relevă și o serie de alți factori care au generat decapitalizarea și erodarea continuă a activității societății pe parcursul ultimilor 2 ani.

Conform analizei economico-financiare și comerciale a activității debitoare S.C. COMALFA SRL, pentru perioada 2014 - 31.12.2016, în opinia administratorului judiciar s-au putut desprinde următoarele **concluzii obiective asupra cauzelor și împrejurărilor care au condus la apariția stării de insolvență:**

- principala cauză care a condus la apariția insolvenței societății debitoare o reprezintă în opinia administratorului judiciar, acumularea de datorii în timp și imposibilitatea de a acoperi obligațiile de plată raportat la faptul că societatea are creanțe la a căror recuperare au fost întâmpinate dificultăți și active corporale care au fost înstrinate parțial și pentru care nu s-a încasat prețul parțial;
- pe un fond al recuperării dificile a creanțelor, un factor determinant a fost faptul că societatea nu a putut obține sursele financiare de plată a datoriilor către organul fiscal fapt ce a determinat demararea procedurilor de executare silită fiscală care au condus la poprirea conturilor bancare ale debitoare precum și demararea de acțiuni împotriva terților popriți, respectiv a clienților debitoare – au creat probleme de lichiditate societății debitoare și probleme în desfășurarea activității în bune condiții

- În aceste condiții, situația economică-financiară a societății, în special fluxul de numerar s-a înrăutățit, deficitul de cash-flow a crescut, iar societatea a ajuns, practic, în imposibilitatea de a-și derula activitatea;
- Acțiunea factorilor economici specifici activităților prestate în domeniul comercializării materiale construcțiilor, scăderea pieței caracteristică pentru perioada de recesiune prelungită pe care o traversează economia României în ultimii ani. Activitatea societății COMALFA SRL are la bază colaborarea cu firme de construcții care, la rândul lor, au clienți beneficiari de fonduri europene și de stat, respectiv, primării/unități teritoriale – creînd o relație în lanț, în contextul descris, a ultimilor ani, s-au diminuat semnificativ oportunitățile de participare și câștigare a licitațiilor/achizițiilor publice având în vedere că în ultimii ani nu au fost derulate proiecte de finanțare în domeniu.
- dificultăți în derularea obiectului de activitate, reprezentanții firmei neavând capacitatea de administrare, management și adaptare / orientare spre o activitate care să anuleze deficiențele activității prestate și să creeze un business care să genereze flux financiar permanent,
- probleme de lichiditate generate de incapacitatea firmei de a face față la termen plății datoriilor scadente prin prisma transformării activelor circulante sub formă de creanțe și stocuri în disponibilități; de asemenea, și activele imobilizate au o lichiditate foarte redusă
- dezechilibre financiare pe termen scurt și pe termen lung determinate de termenele de lichiditate ale creanțelor și de exigibilitate a datoriilor;
- dezechilibru financiar pe termen scurt generat de insuficiența finanțării ciclice din resursele ciclice, respectiv a finanțării cheltuielilor aferente exploatării din excedentele exploatării;
- deteriorarea gradului de autonomie financiară a întreprinderii;
- putem concluziona că administrarea activității în contextul acumulării de datorii în timp coroborat cu dificultăți în recuperarea creanțelor și neînțelegerile apărute în relația cu un colaborator au determinat blocarea activității și imposibilitatea de acoperire a datoriilor.
- dificultăți în derularea obiectului de activitate, reprezentanții firmei neavând capacitatea de administrare, management și adaptare / orientare spre o activitate care să anuleze deficiențele activității prestate și să creeze un business care să genereze flux financiar permanent.

4. STAREA SOCIETĂȚII LA DATA PROPUNERII PLANULUI

4.1. EVALUAREA ACTIVULUI COMPANIEI

În scopul determinării valorii activului societății s-a procedat la efectuarea inventarierii patrimoniului debitoare și la evaluarea acestuia. Evaluarea activului debitoare a fost realizată de **PFA Florescu Oana, membru ANEVAR**.

Scopul raportului de evaluare constă în estimarea valorii de piață a activului și a garanțiilor COMALFA SRL, acestora la data evaluării.

Nr. crt	Denumirea bunurilor inventariate	
1	Teren intravilan curți-construcții 504,00 mp, Loc. Popricani, Jud. Iași	Contract ipotecă la PRO CREDIT BANK – rang I si sechestru la AJFP Iași rang II
2	Construcție de locuit extinsă la spațiu comercial situată pe terenul prezentat la punctul 1, situată în Loc. Popricani, Jud. Iași	Contract ipotecă la PRO CREDIT BANK – rang I si sechestru la AJFP Iași rang II
3	Cântar platformă Selirom	Liber de sarcini
4	Tabletă Samsung	Liber de sarcini

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia **valoarea de piață a proprietății imobiliare identificată mai sus, exclusiv T.V.A. este de: 670.602 LEI, echivalentul a 144.477 EURO.**

Valoarea de lichidare este: 108.358 Euro, echivalentul a 502.952 Lei.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

4.2. PASIVUL SOCIETĂȚII

Pasivul reprezintă totalitatea datoriilor societății, precum și sursele de proveniență ale capitalurilor proprii și împrumutate.

Potrivit prevederilor Legii nr. 85/2014, pentru creanțele născute anterior datei deschiderii procedurii insolvenței, creditorii societății trebuie să formuleze cerere de înscriere la masa credală în termenul stabilit de judecătorul – sindic prin sentința de deschidere a procedurii insolvenței. Astfel, Legea recunoaște numai datoriile societății înscrise în tabelul definitiv de creanțe.

4.3. TABELUL DEFINITIV AL CREANTELOR

Tabelul definitiv cuprinde toate creanțele asupra averii debitorului la data deschiderii procedurii, acceptate în tabelul preliminar și împotriva cărora nu s-au formulat contestații în conformitate cu prevederile art. 111, precum și creanțele admise în urma soluționării contestațiilor. În acest tabel se arată suma solicitată, suma admisă și rangul de prioritate a creanței.

Tabelul definitiv, prezentat integral în anexă, a fost afișat la Tribunalul Iași la data de 03.05.2018, fiind publicat în BPI în buletinul nr. 8798/02.05.2018.

Repartizarea pasivului pe grupe de creanțe se prezintă în felul următor:

Lei

Grupa	Creanța acceptată
Creanțe garantate - art.159 pct. 3	670.602,00
Creanțe bugetare - art. 161 pct. 4	70.468,93
Creanțe chirografare - art. 161 pct. 8	381.610,70
TOTAL	1.122.681,63

Tabelul definitiv este întocmit în conformitate cu dispozițiile Legii Insolvenței, creanțele creditorilor fiind admise în categoriile de creanțe care le corespund după cum urmează:

- ♦ **creanțe care beneficiază de o cauză de preferință** sunt acele creanțe care sunt însoțite de un privilegiu și / sau de un drept de ipotecă și / sau de drepturi asimilate ipotecii, potrivit art. 2.347 din Codul civil, și / sau de un drept de gaj asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent dacă acesta este debitor principal sau terț garant față de persoanele beneficiare ale cauzelor de preferință. În cazul în care debitorul este terț garant, creditorul care beneficiază de o cauză de preferință va exercita drepturile corelative numai în ceea ce privește bunul sau dreptul respectiv. Aceste cauze de preferință au înțelesul dat lor de Codul civil, dacă prin lege specială nu se prevede altfel;
- ♦ **creanțe bugetare** reprezintă creanțele constând în impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte venituri bugetare, precum și accesoriile acestora. Își păstrează această natură și creanțele bugetare care nu sunt acoperite în totalitate de valoarea privilegiilor, ipotecilor sau a gajurilor deținute, pentru partea de creanță neacoperită;
- ♦ **creditori chirografari** sunt creditorii debitorului înscrși în tabelele de creanțe care nu beneficiază de o cauză de preferință. Sunt creditori chirografari și creditorii care beneficiază de cauze de preferință, ale căror creanțe nu sunt acoperite în totalitate de valoarea privilegiilor, a ipotecilor sau a gajurilor deținute, pentru partea de creanță neacoperită. Simpla înscriere în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a unei creanțe nu determină transformarea acesteia în creanță care beneficiază de o cauză de preferință.

Conform prevederilor Legii insolvenței nr. 85/2014, în temeiul art. 103, creanțele beneficiare ale unei cauze de preferințe se înscriu în tabelul definitiv până la valoarea garanției stabilită prin evaluare, dispusă de administratorul judiciar sau de lichidator. În cazul în care valorificarea activelor asupra cărora poartă garanția se va face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, diferența favorabilă va reveni tot creditorului garantat, chiar dacă o parte din creanța sa fusese înscrisă ca și creanță chirografară, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula.

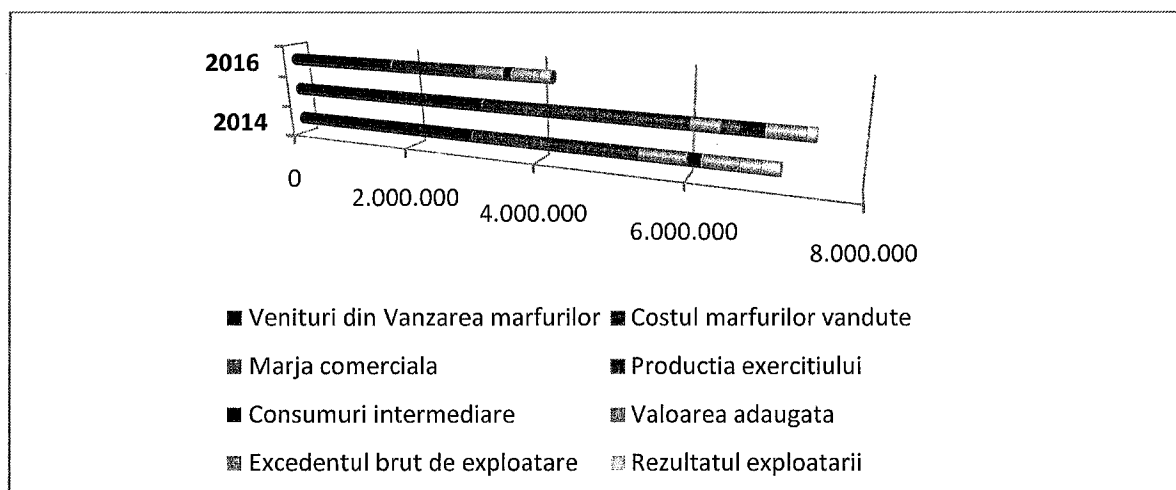
În temeiul art. 103 din Legea Insolvenței, administratorul judiciar a dispus efectuarea unei evaluări a bunurilor aflate în patrimoniul Societății în scopul determinării valorii de piață și a valorii de lichidare a acestor garanții, pentru estimarea comparativă a valorilor de valorificare a bunurilor în cazul intrării în faliment și în cazul derulării procedurii de reorganizare judiciară. Evaluarea a fost întocmită cu respectarea prevederilor legale, de către, un evaluator membru ANEVAR în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

În urma confirmării rezultatelor raportului de evaluare, creditorii beneficiari ai unor cauze de preferință au fost înscrși în tabelul definitiv de creanțe la valoarea stabilită prin evaluare.

4.4. ANALIZA EVOLUȚIEI SOCIETĂȚII

În cele ce urmează, vom prezenta o analiză comparativă a situației activului și pasivului societății la data deschiderii procedurii insolvenței, respectiv iulie 2017.

Deși, în perioada de referință, societatea a înregistrat venituri financiare modice, efectuarea de cheltuieli au condus la înregistrarea unui excedent brut înainte plății dobânzii și a impozitului pe profit de 201.515 lei în 2014, 79.020 lei în anul 2015 (-122.495 lei, -60,79%) pentru ca la nivelul exercițiului financiar 2016 să ajungă la 131.858 lei (+ 52.838 lei, + 66, 87%).



Analiza profitabilității prin ratele rentabilității comerciale

Ratele rentabilității comerciale / rapoartele de marjă:

COMALFA SRL - pentru perioada 2014 – 2016			
Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
rata medie a profitului (rata marjei nete)	0,04	0,01	0,04
rata marjei brute	0,09	0,04	0,07
rata marjei nete de exploatare	0,06	0,03	0,06
rata marjei brute de exploatare	0,07	0,03	0,07
rata marjei brute asupra valorii adăugate	0,60	0,45	0,38
rata marjei comerciale	0,21	0,11	0,24
rata rentabilității veniturilor (vs. rezultat din exploatare)	0,07	0,03	0,07
rata rentabilității veniturilor (vs. rezultat curent)	0,05	0,01	0,06
rata rentabilității veniturilor (vs. rezultat net)	0,04	0,01	0,04
rata rentabilității economice	0,08	0,03	0,04

Analiza rentabilității economice, vizând eficiența capitalului alocat activității productive a firmei evidențiată, începând cu exercițiul financiar 2014, se remarcă incapacitatea resurselor controlate de firmă de a atrage beneficii economice pe toate palierele de acumulare a rezultatelor, activitatea desfășurată fiind, totuși, una profitabilă.

Ratele rentabilității activului

Ratele rentabilității activului total:			
S.C. COMALFA SRL - pentru perioada 2014 – 31.12.2016			
Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
vs. rezultatul din exploatare	0,08	0,03	0,04
vs. excedentul brut din exploatare	0,10	0,04	0,03
vs. excedentul brut înainte de plata dobânzii și impozitului pe profit	0,08	0,02	0,04
vs. profit brut	0,06	0,01	0,03
vs. profit net	0,05	0,01	0,02

Ratele rentabilității resurselor consumate

Analiza rentabilității resurselor consumate evidențiază o rentabilitate la limită la asupra rezultatului din exploatare, rezultatul exploatarei fiind erodat sub impactul cheltuielilor financiare și a cheltuielilor cu personalul.

Ratele rentabilității resurselor consumate:			
COMALFA SRL - pentru perioada 2014 – 2016			
Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
cheltuieli totale	2.860.616,00	3.380.182,00	1.687.342,00
vs. rezultat din exploatare	0,07	0,03	0,08
vs. rezultat înainte plății dobânzii și impozitului pe profit	0,07	0,02	0,08
vs. profit net	0,04	0,01	0,05

Rata de acoperire a dobânzii

Rata de acoperire a dobânzii:			
COMALFA SRL - pentru perioada 2014 – 2016			
Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
Excedentul brut / insuficiența brută înainte plății dobânzii și impozitului pe profit	201.515,00	79.020,00	131.858,00
Cheltuieli privind dobânzile	54.503,00	29.320,00	29.178,00
Rata de acoperire a dobânzilor	3,70	2,70	4,52

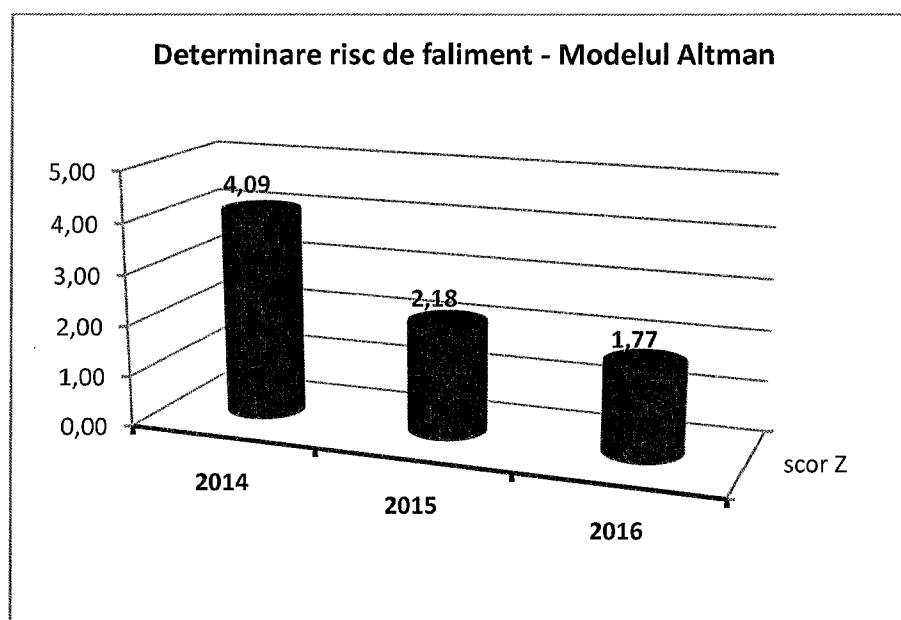
Analiza riscului de faliment . Modelul Altman

Analiza riscului de faliment s-a realizat prin modelul Altman și evidențiază că societatea a avut pe toată perioada analizată o evoluție crescătoare.

Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
$R1=(Ac-Dc)/activ\ total$	0,48	0,35	0,46
$R2=autofinanțarea/activ\ total$	0,05	0,01	0,02

R3=rezultat înaintea plății dobânzii și impozitului pe profit/datorii totale	0,26	0,05	0,07
R4=capital propriu/datorii totale	2,41	1,08	0,76
R5=Cifra de afaceri/activ total	1,14	0,94	0,51
scor Z	4,09	2,18	1,77

Din conținutul indicatorilor rezultă că nivelurile lor sunt cu atât mai bune cu cât înregistrează o valoare absolută mai mare. Indicatorul situat peste 3 în anul 2014 – semnifică o situație financiară bună, societatea fiind solvabilă. În anii 2015 și 2016, indicatorul cuprins între 1,8 și 3 denotă o situație financiară dificilă cu performanțe vizibil diminuate și apropiate de pragul stării de faliment

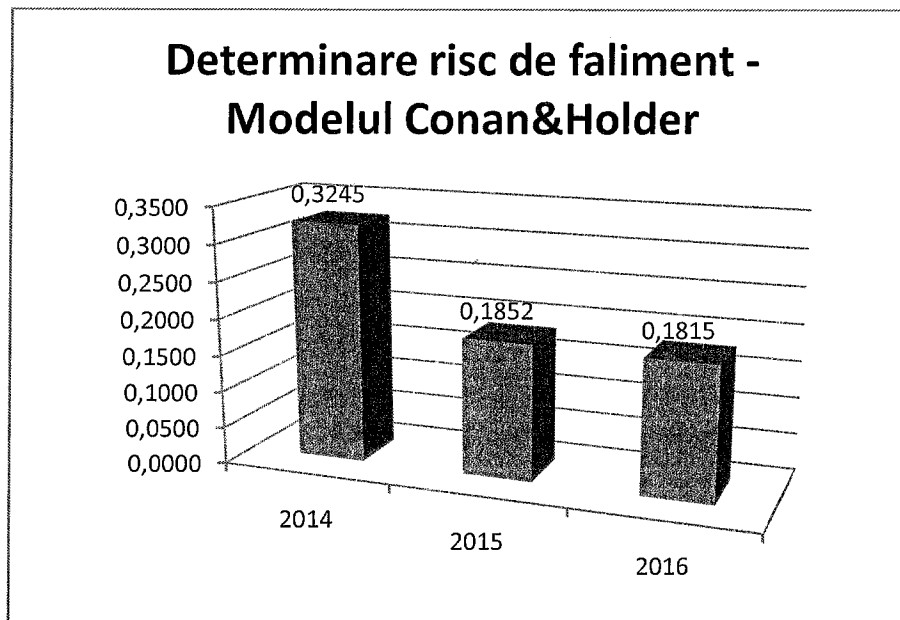


Modelul Conan & Holder

Analiza riscului de faliment prin modelul Conan & Holder evidențiază că la nivelul perioadei 2014 -2016 societatea a avut scozul Z cuprins între 0,1815 și 0,3245 ceea ce indică starea economică bună, iar probabilitatea producerii riscului de faliment este mică situată sub 10 %.

Denumirea indicatorilor	Exercițiul financiar		
	2014	2015	2016
R1=EBE/datorii totale	0,3475	0,0799	0,0604
R2=capital propriu/total pasiv	0,7065	0,5203	0,4202
R3=(Ac-S)/Datorii pe termen scurt	0,8778	0,7404	0,8251

R4=cheltuieli financiare/cifra de afaceri	0,0201	0,0148	0,0165
R5=cheltuieli cu personalul/valoarea adăugată	0,3730	0,5406	0,4311
scor Z	0,3245	0,1852	0,1815



Analiza evoluției structurii veniturilor și cheltuielilor înregistrate de debitoare în perioada de observație administratorul judiciar a concluzionat următoarele :

➤ Debitoarea a desfășurat o activitate redusă în perioada de observație demarând și activitatea de comercializare produse pentru construcții fapt care a determinat o creștere a cifrei de afaceri în ultimul trimestru.

4.5. SIMULAREA FALIMENTULUI

Pornind de la scopul unui plan de reorganizare de a îndeștula creditorii într-o măsură mai mare decât în cazul falimentului, analiza acestei din urmă ipoteze are un rol de referință în elaborarea planului.

Despagubirile ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuție în caz de faliment, au fost determinate ținând cont de prevederile art. 159 și art. 161 din Legea nr.85/2014.

În ipoteza în care fața de societatea debitoare se va deschide procedura falimentului, activitatea ar fi întreruptă și activele societății debitoare ar fi valorificate. În conformitate cu raportul de evaluare a patrimoniului debitoare, valoarea de lichidare a patrimoniului societății debitoare este **670.602 lei**.

Situația centralizată a distribuțiilor ce ar fi efectuate către creditori, în ipoteza falimentului

CREDITOR	CREANȚĂ ÎN TABEL DEFINITIV	DISTRIBUIRE ÎN CAZ DE FALIMENT	% de acoperire
----------	----------------------------------	--------------------------------------	-------------------

Cheltuieli de procedură aprox. 10%		67.060,20	
Creanțe garantate	670.602,00	603.541,80	90,00%
Creanțe bugetare	70.468,93	0,00	0,00%
Creanțe chirografare	381.610,70	0,00	0,00%
TOTAL	1.122.681,63	670.602,00	59,73%

Respectandu-se prevederile art. 159 si 161 din Legea 85/2014, din valoarea totala a sumelor obtinute in ipoteza lichidarii patrimoniului societatii, suma de **670.602 lei** ar urma sa fie distribuită **creditorilor din categoria creantelor garantate**, aceștia fiind îndeștulați pe total grupa în proporție de **90%**. Distribuiri în cauză ar urma să se realizeze din bunurile care au fost afectate de către societate pentru garantarea acestor creanțe și din creanțele ce au fost ipotecate în favoarea creditorilor bancari.

Creditorii bugetari care detin creanțe în valoare de 70.468,93 lei ar beneficia de distribuiri de sume în procent de **0%** din totalul creanței deținute.

Creditorii chirografari aflați sub incidența art. 161 pct. 9 având conform listei preliminare a creditorilor o creanță în cuantum total de 381.610,70 lei ar beneficia de distribuiri de sume în procent de **0 %** din totalul creanței deținute.

De asemenea, s-a luat în considerare suma de **67.060 lei**, reprezentând **costuri aferente procedurii de faliment**: onorariul fix și variabil al lichidatorului judiciar ce urmează a fi desemnat în această calitate, 2% contribuție UNPIR, servicii de contabilitate, juridic, administrativ efectuate de salariați în perioada de faliment, taxe și impozite locale, alte cheltuieli de conservare a activului: paza, asigurare, utilități, arhivare, impozite, etc. care se vor naște pe parcurs.

În concluzie, procentul estimat de acoperire a masei credale într-o procedură de faliment este 59,73% raportat la totalul pasivului societății.

5. STRATEGIA DE REORGANIZARE

Strategia de reorganizare reprezintă ansamblul de măsuri necesare a fi întreprinse de Debitoare, în vederea implementării planului în scopul distribuirilor către creditorii săi, în cuantumul indicat în programul de plăți.

Prezentul plan de reorganizare are ca scop principal reorganizarea societății în vederea acoperirii în măsură cât mai mare a creanțelor înscrise în tabelul definitiv.

Dintre măsurile adecvate reușitei planului, prevăzute de art. 133 alin. 5 din Legea 85/2014, considerăm că se impun, raportat la specificul activității și al activelor deșinute de aceasta, următoarele măsuri :

- Art. 133 alin 5 lit. A. Conducerea de către administratorul special a activității debitoare sub supravegherea administratorului judiciar .
- Art.133 alin 5 lit. B. Resursele financiare pentru susținerea realizării planului sunt cele obținute din activitatea curentă, precum și valorificarea bunurilor excedentare aflate în patrimoniul societății
- Art. 133 alin 5 lit F Lichidarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului. Sumele de bani obținute după vânzarea unor bunuri asupra cărora poartă cauze de preferință, potrivit prevederilor Codului Civil, vor fi distribuite, obligatoriu, creditorilor titulari ai cauzelor de preferință, cu respectarea dispozițiilor art. 159 alin.(1) și (2) , în termen de 5 zile de la data efectuării valorificării. Strategia de valorificare si regulamentul va fi aprobat în cadrul adunării generale a creditorilor SC COMALFA SRL .

5.1. Etapele punerii în aplicare a planului de reorganizare

Etapele de urmat de la data punerii în aplicare a Planului sunt:

- Continuarea activității curente în vederea generării disponibilului necesar acoperirii sumelor propuse a fi plătite prin programul de plăți;
- Valorificarea și/sau închirierea proprietății imobiliare constând în casa și teren din sat Poproceni, jud. Iași;
- Diversificarea obiectului de activitate și creșterea cifrei de afaceri din activitatea de prestări servicii.

6. PREVIZIUNI FINANCIARE PE PERIOADA PLANULUI DE REORGANIZARE

Construcția bugetului de venituri și cheltuieli, prognoza fluxului de numerar și programul de plăți au fost realizate pornind de la activitatea societății și a constrângerilor generate de piață. În întocmirea situațiilor s-a ținut cont de structura costurilor directe și a celor indirecte, de bunurile garantate ale societății, precum și de datoriile din perioada de observație.

Ca și modalitate de întocmire s-au parcurs pașii specifici acestor activități, fiind analizate:

6.1. ASIGURAREA RESURSELOR FINANCIARE

Sursele financiare necesare îndeplinirii Planului sunt asigurate din:

- Activitatea curentă desfășurată privind comercializarea materialelor de construcții
- Valorificarea activelor excedentare din patrimoniul societății
- Recuperarea creanțelor

6.2. PREVIZIUNI PRIVIND BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI

Bugetul de venituri si cheltuieli este un document care fundamentează activitatea financiară și direcționează executarea acesteia pe o perioada de gestiune determinată. În același timp, Bugetul de Venituri și Cheltuieli constituie instrumentul de realizare a autonomiei financiare și reflectă toate resursele unei societăți și destinația lor.

Nr. crt.	Partener	Tip sold	Sold initial	Sold final
1	Agricola roscani	D	6.534,37	6.534,37
2	Agro dan cris nord est	D	907.424,11	907.424,11
3	Bi ve ro construct impex	D	6.633,00	6.633,00
4	Biadia star	D	345,80	345,80
5	Botezatu andrei marian	D	-2.100,00	-2.100,00
6	Comat	D	7.298,35	7.298,35
7	Cst geocad	D	1.749,60	1.749,60
8	Delivery & constructions	D	1.700,25	1.700,25
9	Dinamic vega	D	4.543,79	4.543,79
10	Drdp iasi	D	84,03	84,03
11	Euro elmar	D	-3.545,70	-3.545,70
12	Euroglobal	D	-7.500,00	-7.500,00
13	Globus star construct	D	2.492,08	2.492,08
14	Good mood	D	-8.184,00	-8.184,00
15	Institutia prefectului jud iasi	D	-1.287,19	-1.287,19
16	Institutul de boli cardiovasculare	D	924,97	924,97
17	Institutul de chimie petru poni	D	96,00	96,00
18	Liceu Cuza	D	-296,85	-296,85
19	Liceu sportiv	D	157,00	157,00
20	Magnius impex	D	2.371,28	2.371,28
21	Metal chim construct	D	21.169,31	21.169,31
22	National paints fact-Sayegh Conex paints	D	-394,87	-394,87
23	Primaria golaesti	D	673,20	673,20
24	Scoala Iacob negruzzi trifesti	D	392,47	392,47
25	Scoala golaesti	D	10.000,00	10.000,00
26	Scoala hasdeu	D	1.209,09	1.209,09

27	Scoala petru anghel probota	D	11.960,00	11.960,00
28	Scoala popricani - 560	D	-2.035,27	-2.035,27
29	Scoala probota petru anghel	D	22.380,46	22.380,46
30	Smart mouse	D	2.570,30	2.570,30
31	Spitalul clinic parhon	D	21,99	21,99
32	Steel oil prod	D	3.498,60	3.498,60
33	Unitatea militara 01110	D	263,22	263,22
34	Universitatea Al. I. Cuza	D	4.012,69	4.012,69
35	Universitatea agronomica	D	-7.992,03	-7.992,03
36	Universitatea de arte	D	1.377,07	1.377,07
	TOTAL			988.547,12

6.3. PREVIZIUNI PRIVIND FLUXUL DE NUMERAR

Referitor la sursele de finanțare a programului de plăți, potrivit prevederilor art. 133 alin. 5, lit. B) din Legea insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, planul de reorganizare prevede sursele de finanțare ale acestuia.

Situația distribuțiilor detaliate sunt în capitolul 7– Distribuiri și în Anexele la Plan.

7. DISTRIBUIRI

Distribuiri de sume către creditorii Societății urmează a se efectua în conformitate cu Programul de plăți din **Anexe - programul de plată a creanțelor**. Programul de plată a creanțelor reprezintă, conform definiției legale, Tabelul de creanțe menționat în Planul de reorganizare care cuprinde quantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de reorganizare, și care cuprinde:

- a) quantumul sumelor datorate creditorilor conform Tabelului definitiv de creanțe pe care debitorul se obligă să le plătească acestora;
- b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

Programul de plată al creanțelor deținute împotriva Societății a fost corelat cu proiecția fluxului de numerar fiind o imagine a capacității reale de plată a Debitoarei, a creanțelor înscrise la masa credală.

Distribuiri preconizate a fi realizate conform Programului de plată respectă prevederile legii privind tratamentul corect și echitabil al tuturor creanțelor, menționând în mod expres tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate.

În conformitate cu prevederile art.5, pct. 16 din Legea nr. 85/2014, privind procedura insolvenței:

“Categorია de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:

- a) o reducere a quantumului creanței și /sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi;*
- b) o reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului fără acordul expres al acestuia.”*

De asemenea, potrivit art.139, alin. (1) , litera E din Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenței, " vor fi considerate creanțe nedefavorizate și vor fi considerate că au acceptat planul, creanțele ce se vor achita integral în termen de 30 zile de la confirmarea planului ori, în conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezultă."

În categoria creditorilor care nu sunt defavorizați prin Plan, nu va fi inclusă nicio categorie de creanță. Prin prezentul plan nu se realizează diminuări ale creanțelor și se acordă eşalonări la plata acestora pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data confirmării planului, fără acordul expres al creditorilor, cu privire la reeşalonarea plăților.

Categoriile de creanțe defavorizate potrivit legii prin prezentul Plan de reorganizare judiciară sunt următoarele:

- A. Creanțele garantate;
- B. Creanțe bugetare
- C. Creanțele chirografare

A. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII GARANTAȚI PREVĂZUTE DE ART. 138 ALIN. 3 LIT. A)

Planul de reorganizare prevede, față de creditorii garantați, distribuiți de 100% din totalul grupei, în cuantum de 670.602,00 lei. Plata creanței se va efectua astfel :

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Iași	95.284,07	0,00	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	95.284,07
PRO CREDIT BANK SA	575.317,93	0,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	575.317,93

B. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII SALARIAȚI PREVĂZUTE DE ART. 138 ALIN. 3 LIT. C)

Bugetarii dețin creanțe în valoare totală de 70.468,93 lei. Planul prevede pentru această categorie de creditori recuperarea în integralitate a creanțelor. Plata creanței se va efectua astfel :

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași -	64.115,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	64.115,93
Municipiul Iași - DGEFPL	6.353,00	0,00	0,00	0,00	0,00	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	6.353,00

C. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII CHIROGRAFARI PREVĂZUTE DE ART. 138 ALIN. 3 LIT. E)

Programul de plată nu prevede acoperirea creanțelor chirografare.

7.1. TRATAMENTUL CREANȚELOR

Așa cum se prevede în Secțiunea a-6-a din Legea insolvenței – *Planul* – în cadrul acestuia se vor menționa:

- *categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate* (art. 133 alin. 4, lit.a),
- *tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate* (art. 133 alin.5, lit.b),
- *ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment* (art. 133 alin. 4, lit.d),
- *modalitatea de achitare a creanțelor curente* (art. 133 alin. 4, lit.e).

7.1.1. CATEGORIILE DE CREANȚĂ CARE NU SUNT DEFAVORIZATE PRIN PLAN

Vis-a-vis de definiția dată de către legiuitor creanțelor defavorizate la art. 5, pct. 16 a Legii insolvenței, potrivit căreia o „*categorie de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:*

- a) o reducere a cuantumului creanței și/sau a accesoriilor la care creditorul este îndreptățit conform legii;*
- b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;”*

Pe de altă parte, art. 139 alin 1 lit E din Legea insolvenței, prevede că sunt considerate **creanțe nedefavorizate** numai acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 zile de la confirmarea sa.

Programul de plată propus de debitoare nu prevede achitarea niciunei categorii de creanțe în primele 30 zile.

Prin urmare, potrivit art. 5 pct. 16 al Legii Insolvenței în cadrul prezentului plan nu există creanțe care să nu fie defavorizate.

7.1.2. CATEGORIILE DE CREANȚĂ CARE SUNT DEFAVORIZATE PRIN PLAN

Categoriile de creanțe defavorizate prin prezentul Plan de reorganizare, potrivit legii, sunt următoarele:

- **creanțele beneficiare a unei cauze de preferință - vor fi achitate pe parcursul programului de plată în cuantum de 100% din valoarea acestora - eșalonat.**
- **Creanțele bugetare - vor fi achitate pe parcursul programului de plată în cuantum de 100% din valoarea acestora - eșalonat.**

Concluzionând, putem spune că:

- **aceste categorii de creanțe defavorizate nu primesc mai mult decât creanța înscrisă în Tabelul definitiv de creanțe;**
- **categoriile de creanțe defavorizate nu primesc mai puțin decât suma ce ar putea fi recuperată în ipoteza falimentului,**

7.2. PREZENTAREA COMPARATIVĂ A SUMELOR ESTIMATE A FI DISTRIBUITE ÎN PROCEDURA DE FALIMENT RESPECTIV ÎN PROCEDURA DE REORGANIZARE

În ipoteza în care față de societate se va dispune deschiderea procedurii falimentului, urmează ca activele societății să fie valorificate în cadrul procedurii de lichidare. Potrivit prevederilor art. 133 alin. 4 lit. d) din Legea insolvenței, planul de reorganizare trebuie să prevadă „ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment”. Având în vedere acest aspect administratorul judiciar a procedat la angajarea unei societăți de evaluare, societate ce a efectuat evaluarea patrimoniului societății debitoare.

În ceea ce privește sumele pe care creditorii le-ar obține în ipoteza în care față de societate s-ar deschide procedura falimentului, se cuvine a menționa faptul că această valoare este influențată și de obligațiile de plată pe care societatea le-a înregistrat față de creditorii săi curenți în timpul perioadei de observație, creditorii care în ipoteza falimentului ar avea înscrise creanțele lor în categoria reglementată de art. 161 pct. 4 din Legea nr. 85/2014. Valoarea acestor creanțe va influența în mod corespunzător contravaloarea distribuirilor față de creditorii ale căror creanțe se încadrează în categoria creanțelor chirografare (aflate la punctul 9 al art. 161 din Lege).

Astfel, raportând aspectele prezentate mai sus, simularea falimentului și distribuirile din prezentul Plan, situația se prezintă după cum urmează:

Creditor	Creanța admisă	Faliment		Plan	
		%	Mii lei	%	Mii lei
Distribuiți					
Din care:					
Garantați (inclusiv suma aflată sub condiție)	670602	90,00%	603.5417	100%	670.602
Bugetari	70.468,93	0 %	0,00	100%	70.468,93
Cheltuieli perioada de observație	67.060	100%	67.060	100%	0
Chirografari	381.610,70	0,00%	0	0%	0
Sume aferente masei credale:	1.122.681,63	59,73%	670.602	68%	741.070,93
Cheltuieli perioada observație:		0,00%	0	100%	155.000
Total plăți:			670.602		896070,93

Creanțele vor fi achitate fie din disponibilul generat de activitatea curentă, fie în cazul în care nu sunt îndeplinite previziunile de plan, din valorificarea garanției cu aprobarea adunării generale a creditorilor.

Conform acestui scenariu, sursele de rambursare asigură în cazul reorganizării o despăgubire după cum urmează:

Creanțe	% distribuire
Garantați	100,00%
Bugetari	100,00%
Chirografari	0,00%

Această manieră de despăgubire reprezintă o situație superioară față de cea în care ar fi fost despăgubiți în caz de faliment, și anume:

Creanțe	% distribuire
Garantați	90%
Bugetari	0,00%
Chirografari	0,00%

7.2.1. TRATAMENTUL CORECT ȘI ECHITABIL AL CREANTELOR

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) nici una dintre categoriile care resping planul și nici o creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;
- b) nici o categorie sau nici o creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;
- c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului.
- d) planul prevede același tratament pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unor cauze de preferință, precum și în cazul în care deținătorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa.

Raportat la elementele prezentate mai sus, respectarea tratamentului corect și echitabil va putea fi precizat cu acuratețe vis-a-vis de fiecare dintre categoriile de creanțe și vis-a-vis de fiecare dintre creanțele luate individual doar după examinarea votului asupra planului, pentru că îndeplinirea anumitor condiții depinde de rezultatul, respectiv aprobarea sau respingerea planului de către fiecare dintre creditori.

7.3. PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANTELOR

Potrivit prevederilor art. 5 pct. 53 din legea insolvenței programul de plată al graficul de achitare al creanțelor menționat în planul de reorganizare care cuprinde cunatumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente planului de reorganizare și care cuprinde:

- a) quantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe; în cazul creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință sumele vor putea include și dobânzile;
- b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

În atare condiții programul de plată al creanțelor este detaliat în una din anexele care fac parte integrantă din prezentul plan.

Planul de reorganizare prevede, față de **creditorii beneficiari ai unei cauze de preferință, creditorii bugetari distribuiri de 100% din totalul grupei.**

Creanțele chirografare vor beneficia de distribuiri de sume în proporție de **0%** din totalul grupei.

7.3.1. RETRIBUȚIA PERSOANELOR ANGAJATE – ART. 140 ALIN. 6 DIN L85/2014

Plata remunerației administratorului judiciar urmează a se efectua conform prevederilor art. 102 alin. 6 din Legea nr. 85/2014, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta, după următoarea structură:

- ▶ Onorariul fix corespunzător perioadei de reorganizare judiciară: 1.500 lei/lună+ TVA
- ▶ 5% din sumele distribuite creditorilor în perioada de reorganizare judiciară.

8. EFECTELE CONFIRMĂRII PLANULUI. CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI. CONCLUZII

8.1. EFECTELE CONFIRMĂRII PLANULUI

Urmare a confirmării planului de reorganizare de către judecătorul sindic, activitatea Debitoarei este reorganizată în mod corespunzător, iar creanțele și drepturile creditorilor precum și ale celorlalte părți interesate sunt modificate conform planului, astfel încât potrivit prevederilor art. 181, alin. 2 din Legea Insolvenței *„la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare.”*

Debitoarea supusă reorganizării își va conduce activitatea prin administratorul special desemnat și sub supravegherea administratorului judiciar, cu mențiunea că plățile Debitoarei și încheierea contractelor se vor face doar cu acordul expres al administratorului judiciar.

Debitoarea va fi obligată să îndeplinească, fără întârziere, schimbările de structură prevăzute în plan.

În temeiul art. 102, alin. 6 din Legea Insolvenței creanțele născute în perioada de reorganizare vor fi achitate în conformitate cu documentele din care acestea rezultă.

În cazul intrării în faliment ca urmare a eșuării planului se va reveni la situația stabilită prin tabelul definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului prevăzut la art. 112 alin. (1) din legea insolvenței, scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare.(art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014).

8.2. CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI

Potrivit Legii nr. 85/2014 nerespectarea planului de reorganizare aprobat de către creditorii Societății și confirmat de către judecătorul sindic, se sancționează cu deschiderea procedurii de faliment și încetarea procedurii de reorganizare

Astfel, în vederea respectării planului de reorganizare, aplicarea acestuia de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, respectiv:

1. Judecătorul-sindic care exercită controlul de legalitate sub care se derulează întreaga procedură, urmărește efectuarea cu celeritate a actelor și operațiunilor prevăzute de

prevederile legale, precum și realizarea în condițiile legii a drepturilor și obligațiilor tuturor participanților la aceste acte și operațiuni.

2.Creditorii, care reprezintă conform Legii 85/2014 persoanele fizice sau juridice ce dețin un drept de creanță asupra averii debitorului și care au solicitat, în mod expres, instanței să le fie înregistrate creanțele în tabelul definitiv de creanțe sau în tabelul definitiv consolidat de creanțe și care pot face dovada creanței deținute față de patrimoniul debitorului, în condițiile Legii Insolvenței.

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării reorganizării se manifestă, în genere, prin intermediul prerogativelor prevăzute de legiuitor la:

Art. 143 din Legea 85/2014 „ *Dacă debitorul nu se conformează planului sau desfășurarea activității aduce pierderi averii sale...comitetul creditorilor sau oricare dintre creditorii... poate solicita oricând judecătorului să aprobe intrarea în faliment a debitorului.*”

Art. 144 alin. (1) din Legea 85/2014: Debitorul, prin administratorul special, sau, după caz, administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului. Ulterior aprobării lor de către comitetul creditorilor, rapoartele vor fi înregistrate la grefa tribunalului, iar debitorul sau, după caz, administratorul judiciar va notifica acest fapt tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.

3.Administratorul judiciar, exercită un control asupra derulării întregii proceduri, supraveghind din punct de vedere financiar debitoarea, și având posibilitatea și obligația legală de a interveni acolo unde constată că, din varii motive, s-a deviat de la punerea în practică a planului votat de creditorii.

În concluzie, controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derulării acestuia, de către factorii menționați mai sus, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respectiv plata pasivului și menținerea Societății în activitatea comercială.

8.3. CONCLUZII

În temeiul art. 132 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentul Plan de reorganizare este propus creditorilor societății și judecătorului-sindic de către administratorul special al societății COMALFA SRL

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului au fost îndeplinite, după cum am arătat în partea introductivă a planului de reorganizare.

Planul prevede ca metodă de reorganizare acoperirea într-un grad cât mai mare a creanțelor înregistrate la masa credală prin disponibilul generat de continuarea activității pe perioada planului și lichidarea activelor din patrimoniul societății debitoare, în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (5) lit. F din Legea nr. 85/2014

Planul prevede măsuri concordante cu interesele creditorilor precum și cu ordinea publică, prevăzând în mod detaliat și transparent în cuprinsul acestuia modalitățile de acoperire a pasivului precum și sursele de finanțare luate în calcul.

De asemenea, planul prevede în cadrul Capitolului 7 și în anexele la acesta programul de plată al creanțelor.

Termenul de executare a Planului de reorganizare al COMALFA SRL SRL este de 3 ani de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Categoriile propuse pentru a vota prezentul plan de reorganizare potrivit art. 138 alin. 3 din Legea nr.85/2014, sunt:

- ♦ Creanțele garantate (Art. 138, alin. 3, lit. a)
- ♦ Creanțele bugetare (Art. 138 alin. 3, lit. c)
- ♦ Creanțele chirografare (Art 138 alin. 3 lit. e)

În concluzie, apreciem faptul că scopul instituit de prevederile legii privind procedura insolvenței și anume acoperirea pasivului Societății nu poate fi atins într-o mai mare măsură decât prin implementarea prezentului plan de reorganizare.

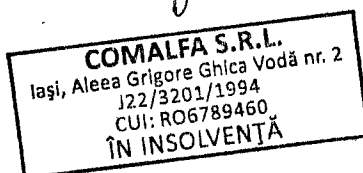
Așa cum am prezentat și în cuprinsul planului, falimentul Societății nu reprezintă o alternativă viabilă în vederea acoperirii pasivului Societății, cea mai mare parte a creditorilor acesteia urmând a beneficia de distribuire de sume în mult diminuate față de cele propuse a fi distribuite prin prezentul plan.

Pe de altă parte, prevederile legii privind procedura insolvență dau posibilitatea creditorilor societății debitoare de a solicita intrarea acesteia în procedura falimentului în orice moment în care aceasta nu-și respectă prevederile asumate prin prezentul plan, asigurându-se în aceste condiții șanse mult mai ridicate de valorificare a activelor acesteia ca o afacere în stare de funcționare. Controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derulării acestuia, de către administratorul judiciar în calitatea sa de organ ce asigură supraveghera activității curente a societății de către creditorii societății și de către judecătorul-sindic, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respectiv plata pasivului asumat prin Plan și menținerea societății în activitatea comercială, motiv pentru care supunem votului Dvs. prezentul plan de reorganizare.

ANEXE

- | Anexa 1 - TABEL DEFINITIV al obligațiilor debitoarei COMALFA SRL
- Anexa 2 - Programul de plată al creditorilor garantați
- Anexa 3 - Program de plată al creditorilor bugetari
- Anexa 4 - Program de plată al creditorilor chirografari
- Anexa 5 – Program de plăți reunit
- | Anexa 6 - Regulament de vânzare privind bunurile imobile din averea debitoare ,

SC COMALFA SRL
Prin administrator special
Botezatu Ioan



ANEXA 1

TABEL DEFINITIV al obligațiilor debitoare COMALFA SRL
întocmit conform prevederilor art. 112 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței
și de insolvență

Creditor	Adresa	Tip creanță	Valoarea creanței (obligației pretinse)			Creanță acceptată a fi rambursată	Observații/motive asupra diminuării valorii	Pondere în categorie de creanțe	Pondere în total creanțe
			creanțe în lei	creanțe în valute					
				Valută Euro	Echivalent lei				
1. Creanțe beneficiare a unei cauze de preferință (art. 159, alin. (1) punct 3)									
Direcția Generală Regional a Finanțelor Publice Iași - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Iași	STR. A. Panu nr. 26, Iași	Reprezentând impozite și taxe datorate bugetului consolidat al statului, obligații garantate cu bunuri imobile conform Procesului verbal de de sechestru asigurator pentru bunuri imobile nr. 3/14.12.2016	159.400,00			95.284,07	Creanță înscrisă parțial în categoria creanțelor beneficiare a unui drept de preferință în baza PV sechestru bunuri imobile nr. 72607/14.12.2016, conform Raportului de evaluare întocmit conform prevederilor art.103 din Legea nr.85/2014, diferența fiind înscrisă în categoria creanțelor bugetare	14,21%	8,49%
PRO CREDIT BANK SA	București, str. Buzești nr. 62-64, et. 1,2 și 4 sector 1	Contravaloare credit conform Contract de credit nr. 70-073253/13.09.2013, conform contractului de facilitare descoperire de cont nr. 70-074274/21.01.2015 și aferentă Contractului de credit nr. 70-074638/15.09.2016	575.317,93			575.317,93	Creanță nescadentă la data deschiderii procedurii, admisă în categoria creanțelor beneficiare a unui drept de preferință conform înscrierilor în CF a contractelor de ipotecă imobiliară nr. 70072256/06.09.2012, nr. 70073253/13.09.2013, nr. 70-072009.1/17.09.2015, nr. 70-074637/15.09.2016,	85,79%	51,24%

									conform Raportului de evaluare conform prevederilor art.103 din Legea nr.85/2014			59,73%
TOTAL CATEGORIE												
2. Creanțe bugetare (art. 161 punct 5)												
Direcția Regională a Finanțelor Publice Iași - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Iași	STR. A. Panu nr. 26, Iași	Reprezentând impozite și taxe datorate bugetului consolidat al statului, obligații garantate cu bunuri imobile conform Procesului verbal de de sechestru asigurator pentru bunuri imobile nr. 3/14.122016	0,00					64.115,93	Creanță înscrisă parțial în categoria creanțelor bugetare , cu diferența din valoarea de piață estimată prin Raportul de evaluare întocmit conform prevederilor art.103 din Legea nr.85/2014 și înscrisă în categoria creanțelor beneficiare a unui drept de preferință	90,98%		5,71%
Municipiul Iași - DGEFPPL	Iași, bd. Ștefan cel Sfânt nr. 15	Reprezentând impozit pe clădiri, tax echipamente și utilaje, impozit teren și mijloace transport	6.353,00					6.353,00	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	9,02%		0,57%
TOTAL CATEGORIE												
3. Creanțe chirografare (art.161 punct 9)												
ARABESQUE SRL	Galați, Timișului nr. 1, prin punctul de lucru Iași, loc. Uricani, Trup Izolat nr. 1, com. Miroslava, jud. Iași	Contravaloare materiale de construcții livrate și penalități de întârziere	77.488,89					77.488,89	Creanță înscrisă în categoria creanțelor chirografare întrucât bunurile ce fac obiectul garanției înscriserii în AEGRM nu au fost identificate și evaluate conform art. 103 din Legea 85/2014.	11,56%		6,90%
BEJA Iovu Dragoș și Sirbu Ciprian Ioan	Iași, str. Sf. Lazăr nr. 2, jud. Iași	Contravaloare facturi fiscale reprezentând onorariu și cheltuieli în dosare execuționale	5.404,93					5.404,93	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	1,42%		0,48%

CONCRET HDI SRL	cu sediul procesual ales la Cab. Av. Adrian Fetcu din Iași, str. A. Panu nr. 27, bl. Moldova III, et. 2, ap. 5	Contravaloare facturi fiscale reprezentând marfă livrată și achitată	21.858,49	21.858,49	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	5,73%	1,95%
E.ON ENERGIE ROMANIA SA	cu sediul procesual ales în Bd. Dimitrie Pompei nr. 10A, clădirea C3, et. 7, sector 2, București	Contravaloare energie activă și gaze naturale conform facturi emise	3.440,01	3.440,01	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	0,90%	0,31%
NATIONAL PAINTS FACTORIES COMPANY SA	com. Miroslava , jud. Iași cu sediul ales la Cab. Av. Drîmbă Lucian din Iași, str. Grigore Ureche nr. 3, bl. Gheorghe Șontu, parter	Reprezentând contravaloare mărfuri livrate și neachitate	6.239,82	6.239,82	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	1,64%	0,56%
Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA - Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași (D.R.D.P. IAȘI)	str. Gh. Asachi nr. 199, Iași	Contravaloare obligații contractuale aferente contractului de utilizare a zonei de drum nr. 90/20.10.200 conform factură nr. 171000036/18.01.2017 și penalități, factură 1710000442/03.07.2017	909,56	909,56	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	0,24%	0,08%
SIPEX COMPANY SRL	com. Aricestii-Rahtivani, Parcul Industrial Crangul lui Bot, DN72, km 8, jud. Prahova	Contravaloare marfă livrată și neachitată	151.147,32	151.147,32	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	39,61%	13,46%
THERMOPAN SRL	Pașcani, str. Dragoș Vodă nr. 164, jud. Iași	Contravaloare marfă livrată și neachitată conform factură fiscală emisă în baza contractului nr. 154/15.09.2011	14.544,71	14.249,02	Creanță admisă parțial respectiv cuantumul penalităților a fost recalculat pana la data deschiderii procedurii, respectiv data de 05.07.2017 și nu data de 17.07.2017 - data întocmirii declarației de	3,73%	1,27%

ANKO IMPEX SRL	sat Dumbrava Roșie, com. Dumbrava Roșie, jud. Neamț	Contravaloare marfă livrată și neachitată la scadență	5.443,82					5.443,82	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	1,43%	0,48%
URVAS COM SRL	Iași, Bdul Tudor Vladimirescu nr. 30	Contravaloare marfă livrată și neachitată la scadență	32.111,34					32.111,34	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	8,41%	2,86%
CNCIR SA	sediu procesual în str. Promoroacă nr. 9-11, sector 1, București	Contravaloare servicii prestate și neachitate la scadență și dobânda legală	459,72					459,72	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	0,12%	0,04%
MINDO SA	Doroboi, str. Herta nr. 45, Jud. Botoșani	Contravaloare marfă livrată și neachitată la scadență	10.853,74					10.853,74	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	2,84%	0,97%
SENTOSA IMPEX SRL	Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahăr nr. 109, jud. Cluj	Contravaloare marfă livrată și neachitată la scadență	13.077,30					13.077,30	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	3,43%	1,16%
TOP MASTER LTD SRL	str. Prof. Inculeț nr. 9, bl. 678, sc. A, et. 1, ap. 7, Iași	Contravaloare marfă livrată și neachitată	10.445,50					10.445,50	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	2,74%	0,93%
HONEST GENERAL TRADING SRL	str. Agricultori nr. 121, bl. 82, sc. 1, ap. 9030342, București, B	Contravaloare marfă livrată și neachitată conform facturi fiscale emise în baza contractului nr. 3010/04.04.2014	18.817,62					18.817,62	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	4,93%	1,68%
RAGOAL SRL	Bacău, str. Ozanei nr. 3, jud. Bacău	Contravaloare mărfuri livrate și neachitate conform factură nr. 45/05.12.2013	3.553,68					0,00	Creanță respinsă ca fiind prescrisă la data deschiderii procedurii, și nici nu s-au anexat înscrisuri din care să reiasă întreruperea curgerii prescripției	0,00%	0,00%

PENTAGON SRL	Tecuci, str. Gh. Petrascu nr. 29, bl. R1A, parter, jud. Galați	Contravaloare marfă livrată și neachitată la scadență	1.996,52				1.996,52	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	0,52%	0,18%
TEMAD CO SRL	cu sediul procesual ales în București, Calea Floreasca nr. 39, et. 3, sector 1	Contravaloare marfă livrată și neachitată	7.667,10				7.667,10	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	2,01%	0,68%
TOTAL CATEGORIE			385.460,07				381.610,70		91,25%	33,99%
TOTAL GENERAL			1.126.531,00				1.122.681,63			100,00%

DEBITOR : COMALFA S.R.L.

ANEXA 2

PROGRAM DE PLATĂ AL CREDITORILOR GARANTAȚI

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Iași	95.284,07	0,00	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	8.662,19	95.284,07
PRO CREDIT BANK SA	575.317,93	0,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	68.164,74	575.317,93
TOTAL	670.602,00	0,00	18.662,19	18.662,19	18.662,19	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	670.602,00

COMALFA S.R.L.
 Iași, Aleea Grigore Ghica Vodă nr. 2
 J22/3201/1994
 CUI: RO6789460
 ÎN INSOLVENȚĂ

DEBITOR : COMALFA S.R.L.

ANEXA 3 - PROGRAM DE PLATĂ AL CREDITORILOR BUGETARI

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Iași	64.115,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	8.014,49	64.115,93
Municipiul Iași - DGEFPPL	6.353,00	0,00	0,00	0,00	0,00	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	794,13	6.353,00
TOTAL	70.468,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	70.468,93

COMALFA S.R.L.
Iași, Aleea Grigore Ghica Vodă nr. 2
J22/3201/1994
CUI: RO6789460
ÎN INSOLVENȚĂ

DEBITOR : COMALFA S.R.L.

PROGRAM DE PLATĂ AL CREDITORILOR CHIROGRAFARI

Anexa 4

CREDITORI CHIROGRAFARI	CREANȚĂ ÎNCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
ARABESQUE SRL	77.488,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BEJA Iovu Dragoș și Șirbu Ciprian Ioan	5.404,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONCRET HDI SRL	21.858,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.ON ENERGIE ROMANIA SA	3.440,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NATIONAL PAINTS FACTORIES COMPANY SA	6.239,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compania Națională de Administrație a Infrastructurii Rutiere SA - Direcția Regională Drumuri și Poduri Iași (D.R.D.P IASI)	909,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SIPEX COMPANY SRL	151.147,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
THERMOPAN SRL	14.249,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ANKO IMPEX SRL	5.443,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
URVAS COM SRL	32.111,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CNCIR SA	459,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MINDO SA	10.853,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SENTOSA IMPEX SRL	13.077,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOP MASTER LTD SRL	10.445,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HONEST GENERAL TRADING SRL	18.817,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAGOAL SRL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PENTAGON SRL	1.996,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TEMAD CO SRL	7.667,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	381.610,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

COMALFA S.R.L.
Iași, Aleea Grigore Ghica Vodă nr. 2
J22/3201/1994
CUI: RO6789460
ÎN INSOLVENȚĂ

DEBITOR : COMALFA S.R.L.

PROGRAM DE PLĂȚI REUNIT

Anexa 5

CREDITOR	CREANȚA ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL I				ANUL II				ANUL III				TOTAL
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
CREDITORI GARANTAȚI	670.602,00	0,00	18.662,19	18.662,19	18.662,19	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	76.826,93	670.602,00
CREDITORI BUGETARI	70.468,93	0,00	0,00	0,00	0,00	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	8.808,62	70.468,93
CREDITORI CHIROGRAFARI	381.610,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1.122.681,63	0,00	18.662,19	18.662,19	18.662,19	85.635,55	85.635,55	85.635,55	85.635,55	85.635,55	85.635,55	85.635,55	85.635,55	741.070,93

COMALFA S.R.L.
lași, Alesea Grigore Ghica Vodă nr. 2
J22/3201/1994
CUI: RO6789460
ÎN INSOLVENȚĂ

REGULAMENT DE VÂNZARE PRIVIND BUNURILE IMOBILE
din averea debitoarei S.C. COMALFA S.R.L.

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice cu strigare prin care se vând activele proprietatea debitorului S.C. COMALFA S.R.L. cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2014.

Prezentul regulament urmărește vânzarea bunurilor imobile dar și maximizarea averii debitorului, astfel că am avut în vedere la întocmirea lui:

obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea bunurilor pe piață într-un mod rezonabil și transparent,

atragera atenției potențialilor cumpărători prin furnizarea de informații complete, corecte și actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale și morale ale activelor supuse vânzării;

descrierea cu acuratețe a situației juridice a proprietarului bunului și, respectiv, a bunului ce urmează a fi vândut, precum și prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

Art.2. Ședințele de licitație vor fi organizate de către administratorul judiciar pentru valorificarea bunurilor urmăribile ale debitorilor, cu asigurarea transparenței informațiilor licitațiilor și respectarea prevederilor prezentului regulament și a Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, imparțialitatea și egalitatea deplină de tratament între toți participanții.

Bunul ce urmează a fi scos la vânzare prin licitație publică cu strigare este activ excedentar, neesențial pentru continuarea activității debitoare, conform Plan de reorganizare, și constă în:

proprietatea imobiliară situată în Sat Popricani, Comuna Popricani, Județul Iași, compusă din casă de locuit P+ 1E cu extindere spațiu comercial, cu o suprafața construită la sol de 265,00 mp, și teren intravilan în suprafața de 504,40 mp.

CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAȚIE

Art.3. Premise:

Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.

Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta Termenii și condițiile platformei de licitații în integralitatea lor;

Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, activele ce urmează a fi vândute și a fost informat despre condiția acestora.

Bunul care face obiectul licitației va fi vândut la valoarea condiției în care au fost găsite la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut, în starea în care se află și în locul în care se află.

Garanții

Administratorul judiciar și debitorul proprietar nu acordă nici o despăgubire, de nici o natură, pentru defecte vizibile și vicii ascunse și nici o garanție în legătură cu caracterul complet, funcționarea, capacitatea de utilizare sau posibilitatea de a fi vândut a bunului adjudecat. Adjudecatarul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defectele de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau terți.

Ofertanții declară că participă la licitație în perfecta cunoștință de cauză și știu că fiecare licitare este necondiționată, irevocabilă și fără restricții. Prin operațiunea de licitare, ofertantul acceptă integral prezentul regulament al licitației și se obligă să cumpere bunurile la prețul pe care l-a oferit.

Adjudecatarul bunului/bunurilor garantează că va semna Procesul verbal al licitației și că va plăti în termen restul de preț, în caz contrar acceptă fără protest ca garanția de participare la licitație să fie reținută, cu titlul de daune, în averea debitorului.

Sarcini

În conformitate cu art. 91 din Legea nr. 85/2014, bunul/bunurile este/sunt dobândite libere de orice sarcini, garanții reale mobiliare, drepturi de retenție de orice fel, ori măsuri asiguratorii. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunul adjudecat vor fi realizate de către adjudecatar.

Plata

Taxa de participare la licitație este de 1.000 lei + TVA, plata se va face în contul unic de insolventa precizat în factura emisă și include obținerea caietului de prezentare;

Prețul de pornire al licitației este pretul de vânzare conform raportului de evaluare a imobilului;

Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al bunului de 108.358,00 EUR iar plata se va face în contul unic de insolventa și pentru adjudecatar reprezintă avans la plata prețului ;

Administratorul judiciar va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data licitației ;

Toate plățile vor fi făcute în lei și se vor face în contul unic de insolvență și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data plății;

Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile de la adjudecarea bunului;

În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, radiere-înscrisoare OCPI etc), acestea vor fi suportate de către adjudecatar;

Predarea – primirea

Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, acesta va intra în posesia imobilului.

Utilitățile, întreținerea, impozitul etc. aferente imobilului ce sunt datorate până la data plății integrale a prețului de adjudecare sunt în sarcina vânzătorului.

Pentru transferul dreptului de proprietate, conform Noul Cod Civil, cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 15 zile de la data achitării prețului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, va înregistra imobilul pe numele său și va încheia contractele de furnizare utilități.

În cazul în care adjudecatorul întârzie, din culpa sa, încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, acesta va achita vânzătorului impozitul ce se va calcula de la data achitării integrale a prețului și până la data radierii imobilului de pe numele vânzătorului.

Marketing și comunicare

Publicitatea și transparența licitației va fi asigurată tehnic de către www.lrj.ro

CAPITOLUL 2 ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

Art.4 Publicitatea

Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor debitorului cu cel puțin 7 (șapte) zile calendaristice înainte de data licitației.

Anunțul va fi publicat în ziar și pe site-ul www.lrj.ro, pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării, cu următoarele informații:

- titlul licitației, precum și categoria din care aceasta face parte;
- descrierea detaliată a activului, adresa la care se află, galerie foto, datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
- numele și datele de contact ale creditorului și ale debitorului;
- numărul dosarului;
- prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
- prețul minim de vânzare;
- numărul de repuneri în caz de nevânzare;
- termenul limită de înscriere la licitație;
- regulamentul de vânzare și alte documente relevante;

Art.5 Înscrierea ofertanților

Licitațiile sunt organizate de către Administratorul judiciar așa cum a fost adoptat prin planul de reorganizare.

Comisia de licitație verifică respectarea condițiilor referitoare la publicitatea licitației, a înscrierilor la licitație, a solicitării informațiilor privind eventualele sarcini ce grevează bunurile licitate și de respectare a procedurii de desfășurare a licitației publice, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

După primirea documentelor de la ofertanți, comisia verifică și analizează documentele de participare depuse și acceptă toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație.

Comisia de licitație va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din prezentul regulament al licitației publice.

Art.6 Condiții de participare la licitație

La licitație pot participa persoane fizice și juridice romane și străine.

Participanților le este interzis să stabilească înțelegeri în timpul procedurii de licitație sau înainte de începerea acesteia, în scopul eludării principiului liberei concurențe privind prețul de adjudecare al bunurilor.

Persoanele interesate de achiziționarea bunului participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.

Participanții la licitație vor depune, la dispoziția președintelui comisiei de licitație, următoarele documente, cel mai târziu cu o zi înainte de data de deschidere a ei:

- dovada achitării Caietului de prezentare;
- dovada achitării garanției de participare la licitație;
- în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
- documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
 - pentru persoanele juridice: certificat constatator recent eliberat de Registrul comerțului;
 - pentru persoanele fizice: copie după cartea de identitate;
- declarație autentică prin care ofertantul consimte că a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de prezentare pe care le acceptă irevocabil și necondiționat și că a vizionat bunul oferit spre vânzare și înțelege să îl cumpere în starea în care se găsește, după principiul văzut plăcut.

Ofertanții persoane fizice și juridice străine vor depune documentele legalizate în limba română.

Art.7 – Garanția de participare

Ofertantul trebuie să depună o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al imobilului ce urmează a fi vândut la licitație.

Garanția de participare la licitație se constituie în lei, la cursul BNR din ziua plății, în contul bancar al debitorului indicat în documentele licitației și constituie avans pentru bunul adjudecat,

Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la închiderea licitației.

Dacă ofertantul refuză semnarea procesului verbal al licitației sau încheierea contractului și/sau plata prețului la termenul și în condițiile stabilite, garanția de participare de 10% din valoarea bunului licitat, nu se restituie și se face venit la fondul destinat plății creditorilor.

În vederea valorificării bunului imobil se vor organiza serii de câte 6 licitații, astfel:

- se vor organiza 6 la prețul de 100% stabilit prin raportul de evaluare;
- în cazul în care nu se va valorifica la 100% din prețul de evaluare, se vor organiza alte 6 ședințe de licitații la prețul de 90% stabilit prin raportul de evaluare;
- în cazul în care nu se va valorifica la 90% din prețul de evaluare, se vor organiza alte 6 ședințe de licitații la prețul de 80% stabilit prin raportul de evaluare;

