

SOCIETATEA A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.
- PLAN DE REORGANIZARE -



Dosar nr. 1897/110/2018
TRIBUNALUL BACĂU

CUPRINS

CAPITOLUL I

ASPECTE PRELIMINARE PRIVIND PROCEDURA DE REORGANIZARE A SOCIETĂȚII A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

1.1. Preambul.....	5
1.2. Obiect de activitate și structura asociativă.....	5
1.3. Cadrul legal.....	5
1.4. Autorul planului	7
1.5. Obiectivele planului.....	8
1.6. Durata implementării planului.....	9
1.7. Premisele implementării planului.....	10
1.7.1. Management și resurse umane.....	10
1.7.2. Prezentarea activității societății debitoare. Descrierea ofertei de servicii prestate. Piața țintă.....	10

CAPITOLUL II

ANALIZA ECONOMICĂ A SOCIETĂȚII A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. LA DATA ELABORĂRII PLANULUI

2.1. Activul societății în conformitate cu prevederile raportului de evaluare.....	11
2.2. Pasivul societății.....	13
2.2.1. Pasivul societății la data deschiderii procedurii insolvenței.....	15
2.2.2. Datoriile acumulate în perioada de observație.....	18

CAPITOLUL III

MĂSURI DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

3.1. Măsur manageriale și de personal – art. 133 alin. (5) lit. a).....	19
3.2. Finanțarea din activitatea curentă - art. 133 alin. (5) lit. b).....	19
3.2.1. Venituri din efectuarea lucrărilor de construcții.....	19

3.3. Recuperarea creanțelor debitoarei - art. 133 alin. (5) lit. b).....	19
3.3.1. Situația creanțelor la data depunerii planului.....	19
3.3.2. Strategia de urmat în vederea recuperării creanțelor.....	20
3.4. Strategia de reorganizare - modalitățile de implementare a planului.....	21
3.5. Fuziunea în condițiile legii - art. 133 alin. (5) lit.d).....	32
3.6. Lichidarea unor bunuri sau darea în plată - art.133 alin. (5) lit. e).....	33

CAPITOLUL IV

PREVIZIUNI FINANCIARE.....	34
-----------------------------------	-----------

CAPITOLUL V

DISTRIBUIRI CARE VOR FI EFECTUATE SI TRATAMENTUL CATEGORIILOR DE CREANȚE - art. 133 alin. (4) lit.a), b), c)

5.1. Distribuiri.....	35
5.1.1. Programul de plată al creanțelor.....	35
5.1.1.1. Distribuiri către creditorii bugetari.....	35
5.1.1.2. Distribuiri către creditorii chirografari.....	36
5.2. Tratamentul categoriilor de creanțe	
5.2.1. Situația categoriilor care vor vota planul de reorganizare.....	36
5.2.2. Categoriile de creanțe nedefavorizate prin plan.....	37
5.2.3. Categoriile de creanțe defavorizate prin plan.....	37
5.3. Tratamentul corect și echitabil al creanțelor.....	38

CAPITOLUL VI

DESPĂGUBIRI CE URMEAZĂ A FI OFERITE TITULARILOR TUTUROR CATEGORIILOR DE CREANȚE, ÎN COMPARAȚIE CU VALOAREA ESTIMATIVĂ CE AR PUTEA FI PRIMITE PRIN DISTRIBUIRE ÎN CAZ DE FALIMENT - art. 133 alin. (4) lit. d).....	40
---	-----------

CAPITOLUL VII

AVANTAJELE REORGANIZĂRII

7.1. Aspecte economice.....	42
7.2. Aspecte sociale.....	43
7.3. Avantaje pentru principalele categorii de creanțe.....	43
7.3.1. Avantaje pentru creditorii bugetari.....	43
7.3.2. Avantaje pentru creditorii chirografari.....	44

CAPITOLUL VIII

ASPECTE FINALE

8.1. Controlul aplicării planului.....	44
8.2. Remunerația administratorului judiciar.....	46
8.3. Închiderea procedurii și descărcarea de obligații a debitoarei.....	46
CONCLUZII.....	47

ANEXE

Anexa nr. 1. – Tabelul definitiv de creanțe

Anexa nr. 2. – Fluxul de numerar previzionat

Anexa nr. 3. – Programul de plată al creanțelor

Anexa nr. 4. – PLANUL DE AFACERI întocmit de către creditorul Adobritei Dana Laura

Anexa nr. 5. – Raportul de evaluare realizat de către P.F.A. Florescu Valentina Oana

CAPITOLUL I.

ASPECTE PRELIMINARE PRIVIND PROCEDURA DE REORGANIZARE A SOCIETĂȚII A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

1.1.1. Preambul

Societatea A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. (denumită în continuare și “*societated*”) este persoană juridică română, cu capital privat, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. J04/2172/2005, având CUI 18214848, cu sediul în mun. Moinești, str. Tudor Vladimirescu, bl. D3, ap. 5, jud. Bacău.

Capitalul social subscris al debitoarei este în valoare de 500.000 lei, integral vărsat, fiind împărțit într-un număr de 50.000 părți sociale, valoarea unei părți sociale fiind de 10 lei.

1.2. Obiect de activitate și structura asociativă

Obiectul principal de activitate al Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., conform Clasificării Activităților din Economia Națională (C.A.E.N.) este 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

La data deschiderii procedurii insolvenței, structura acționariatului Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. se prezintă astfel:

Asociați persoane fizice:

- 1) **ADOBRIȚEI ELENA**, care deține un număr de 15.000 părți sociale, cu o cotă de participare la beneficii și pierderi: 30% / 30%;
- 2) **ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU**, care deține un număr de 35.000 părți sociale, cu o cotă de participare la beneficii și pierderi: 70% / 70%.

1.3. Cadrul 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, act normativ care a intrat în vigoare la data de 28.06.2014. Având în vedere că data deschiderii procedurii de insolvență a societății debitoare A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. a fost data de 19.07.2018, prin raportare la dispozițiile art. 343 din actul normativ menționat, reiese că legea aplicabilă din punct de vedere temporal prezentei proceduri este Legea nr. 85/2014.

Legea consacră problematicii reorganizării o întreagă secțiune, segmentată în subsecțiuni – Planul (art. 132 - 140), respectiv Reorganizarea (art. 141 - 144). Prevederile acestei secțiuni, dar și alte texte din cadrul legii insolvenței consacră în mod explicit principiul preeminenței reorganizării societății debitoare față de procedura falimentului.

În lumina acestor prevederi, legea oferă debitorului față de care s-a deschis procedura avută în vedere *supra*, oportunitatea și șansa să-și continue viața economică, reorganizându-și activitatea pe baza unui plan de reorganizare, care conform art. 133 alin. (1) din Legea nr. 85/2014: *“va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cerera pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică (...)”*.

Condițiile preliminare pentru depunerea planului de reorganizare al Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. de către creditorul Adobriței Dana Laura, condiții prevăzute de art. 132 din Legea nr. 85/2014 au fost îndeplinite, după cum urmează:

- ✓ debitoarea a solicitat Tribunalului Bacău, prin cererea înregistrată sub nr. 1897/110/2018, deschiderea procedurii insolvenței în temeiul art. 66 din Legea nr. 85/2014, declarându-și intenția de reorganizare;
- ✓ Raportul privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență, depus la dosarul cauzei, prevede în cuprinsul cap. IX Concluzii privind șansele de reorganizare, că societatea se poate reorganiza, existând premisele pentru o recuperare superioară a creanțelor în comparație cu falimentul;
- ✓ prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților din data de 03.08.2018, a fost desemnat administratorul special în persoana domnului ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU;
- ✓ administratorul judiciar a procedat la depunerea tabelului definitiv modificat al creanțelor la grefa instanței, acesta fiind și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență la data de 04.08.2020;
- ✓ creditorul care propune planul de reorganizare deține mai mult de 20% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv modificat de creanțe, fiind respectate astfel prevederile art. 132 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 85/2014.

În consecință, condițiile legale prevăzute de legea privind procedura insolvenței pentru propunerea unui plan de reorganizare sunt întrunite.

1.4. Autorul planului

Planul de reorganizare a fost conceput de către creditorul Adobriței Dana Laura, care detine un procent de 43,54% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv modificat de creanțe, în conformitate cu prevederile art. 132 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 85/2014.

Pentru întocmirea planului de reorganizare, creditorul a colaborat cu reprezentanții debitoarei, în special cu administratorul special, având în vedere analiza și controlul permanent economico – financiar exercitat de către acesta din urmă asupra activității debitoarei pe perioada de observație, dat fiind faptul că dreptul de administrare al debitoarei nu a fost ridicat pe toată această durată.

Pe de altă parte, administratorul special deține toate informațiile cu privire la activitatea desfășurată și la perspectivele de relansare ale debitoarei și cunoaște cel mai bine realitățile existente pe planul intern și extern al acesteia, având conturată o imagine fidelă asupra situației actuale și asupra obiectivelor de urmărit în perspectiva reorganizării.

1.5. Obiectivele planului

Potrivit prevederilor art. 2 din Legea nr. 85/2014, scopul acesteia este de: *”instituire a unei proceduri colective pentru acoperirea pasivului debitorului aflat în insolvență, cu acordarea, atunci când este posibil, a șansei de redresare a activității acestuia”*. Acoperirea pasivului societății debitoare se poate face fie prin implementarea unui plan de reorganizare a activității debitoare, fie prin lichidarea averii acesteia în cadrul procedurii falimentului.

Menținerea societății în viața comercială, cu toate consecințele sociale și economice care decurg din aceasta este soluția logică și cea mai adecvată în vederea maximizării averii debitoarei și a acoperirii în grad cât mai ridicat a pasivului înscris în tabelul definitiv de creanțe.

Reorganizarea prin continuarea activității debitoarei presupune efectuarea unor modificări structurale în activitatea curentă a societății aflate în dificultate, menținerea obiectului de activitate, dar alinierea modului de desfășurare a activității la noua strategie, în concordanță cu resursele existente și cu cele care urmează a fi atrase, toate aceste strategii aplicate fiind menite să facă activitatea de bază a societății profitabilă.

În concepția modernă a legii, este mult mai probabil ca o afacere funcțională să producă resursele necesare acoperirii pasivului decât lichidarea averii debitoarei aflate în faliment. Argumentele care pledează în favoarea acoperirii pasivului societății debitoarei prin reorganizarea activității acesteia sunt accentuate cu atât mai mult în actualul context economic caracterizat printr-o acută criză de lichidități.

Astfel, pe lângă maximizarea averii și stingerea într-o proporție cât mai mare a pasivului debitoarei, planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii nr. 85/2014, acoperă 4 mari domenii:

- **domeniul economic** – care se referă la plasarea debitorului pe piață și posibilitățile de redresare în funcție de specificul activității și mijloacele financiare disponibile, precum și măsurile de reorientare a activității debitorului;
- **domeniul social** – care cuprinde măsurile privind eventualele noi angajări, determinate de relansarea activității;
- **domeniul financiar** - care se referă la condițiile de plată ale creditorilor (termenele de plată, reducerile de creanțe), mijloacele financiare folosite pentru stingerea creanțelor;
- **domeniul managementului** - care se referă la modalitatea de conducere a debitoarei pe perioada reorganizării.

Prezentul plan își propune ca scop principal plata pasivului Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., relansarea viabilă a activității, sub controlul strict al administratorului judiciar în ceea ce privește realizarea obiectivelor menționate.

Odată cu apariția primelor semne ale stării de insolvență, conducerea societății a demarat un plan de măsuri care să reducă efectele negative asupra societății, din care menționăm:

- *analiză - diagnostic al societății pentru determinarea situației reale;*
- *întărirea disciplinei financiare prin eliminarea cheltuielilor inutile și creșterea ritmului de recuperare a creanțelor.*

Întrucât măsurile menționate mai sus nu au condus prin ele însele la stabilitatea financiară, având în vedere și criza financiară economică națională și mondială, singura strategie de redresare a societății fiind planul de reorganizare, bazat pe adoptarea unei politici corespunzătoare de management, marketing organizatorice și structurale. Prin urmare, eliminarea stării de insolvență nu se poate realiza fără sprijinul creditorilor prin procedura colectivă instituită de Legea 85/2014.

1.6. Durata implementării planului

În vederea acoperirii pasivului societății debitoare, se propune implementarea planului de reorganizare pe **durata maximă** prevăzută la art. 133 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, cu modificările ulterioare. Planul de reorganizare se desfășoară în perioada 01.01.2021-31.12.2024, cu posibilitatea prelungirii acestuia în condițiile art.139 alin 5 din Legea nr.85/2014, modificată și completată. Plățile vor avea scadența trimestrială, aceasta fiind în data de 25 a lunii următoare trimestrului încheiat.

Ținând cont că până la sfârșitul celui de-al doilea trimestru din primul an al reorganizării se preconizează că se va identifica un potențial investitor și de asemenea va fi soluționat dosarul asociat privind acțiunea de atragere a răspunderii potrivit art.169 din Legea 85/2014, primul trimestru în care se vor efectua plăți, este cel de-al treilea din primul an al reorganizării, respectiv perioada 01.07.2021-30.09.2021, cu scadența la data de 25.10.2021.

De asemenea, pe durata reorganizării, debitoarea își va continua activitatea, sub supravegherea administratorului judiciar. În situația în care nu se vor găsi condiții optime pentru derularea componentelor mecanismului reorganizării, planul va putea fi modificat sau prelungit în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (5) din Legea nr. 85/2014, fără a se putea depăși o durată totală maximă a derulării planului de 4 ani de la confirmarea inițială.

Votarea modificării de către adunarea creditorilor se va face cu creanțele rămase în sold, la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare, modificarea planului urmând a fie confirmată de judecătorul-sindic.

1.7. Premisele implementării planului

1.7.1. Management și resurse umane

Conducerea societății este asigurată de către dl. ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU, în calitate de administrator special, conform hotărârii Adunării Generale a Asociaților din data de 03.08.2020.

1.7.2. Prezentarea activității societății debitoare. Descrierea ofertei de servicii prestate. Piața țintă.

Societatea a fost înființată în anul 2005, în scopul desfășurării activității de execuție lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale. În anul 2008, societatea a început dezvoltarea unor proiecte imobiliare proprii în scopul construirii de locuințe colective cu destinație locativă, dar și a unor spații comerciale.

În desfășurarea obiectului de activitate, societatea execută următoarele categorii de lucrări:

- Construcții civile, industriale și agricole;
- Instalații pentru construcții;

CAPITOLUL II

ANALIZA ECONOMICĂ A SOCIETĂȚII A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. LA DATA ELABORĂRII PLANULUI

2.1. Activele societății în conformitate cu prevederile raportului de evaluare

Activele valorificabile ale debitoarei

Din analiza realistă a situației Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. rezultă că singurele active valorificabile și/sau exploatabile ale societății constau în terenul și blocul în curs de executie:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	U/M	Cantitatea
1	TEREN 2 353 mp.-nr.cadastral 2699 (60089)	mp	2353
2	IMOBILIZĂRI CORPORALE ÎN CURS- BLOCURI EXISTENTE	buc	1

Așa cum rezultă din raportul de evaluare realizat de către P.F.A. Florescu Valentina Oana – evaluator ANEVAR (*anexat prezentului plan*), la momentul întocmirii raportului de evaluare, respectiv 30.06.2020, societatea avea înregistrate în contabilitate active imobilizate în valoare de 3,8 milioane lei:

	lei
ACTIVE IMOBILIZATE	3,800,196
mobilizări necorporale	0
Imobilizări corporale din care:	3,800,196
terenuri	529,000
construcții (ansamblu rezidențial)	3,271,196
Imobilizări financiare	0
ACTIVE CIRCULANTE	833,522
Stocuri	2,500
Creanțe	438,068
Investiții termen scurt	0
Disponibilități	392,954
Cheltuieli în avans	0
TOTAL ACTIV	4,633,718

Potrivit aceluiași raport de evaluare realizat de către P.F.A. Florescu Valentina Oana – evaluator ANEVAR (*anexat prezentului plan*) – valoarea de piață a imobilului este de 1.261.550 euro, adică raportați la cei 4.493,39 mp rezultă un preț de 280,76 euro/mp.

BLOC 1	5.834.970 LEI	1.204.950 EURO
TEREN	274.086 LEI	56.600 EURO
TOTAL	6.109.056	1.261.550

Date si informatii analitice

Structura blocului aflat în curs de execuție este:

- **Ansamblu format din:** 1 BLOCURI P + 8E +EXTINDERE CU SPATI BIROURI/GRADINITA SI COMERT
- Structura **parterului:** Parterul, cu inaltimea libera 3,25 m are rezolvat trei spatii administrative, majore - pentru birouri sau orice alte destinatii comerciale
- Structura **etajului 1:**
 - **o garsoniera.** Compusa din: hol, camera de zi, bucatarie, debara,baie, balcon
 - **1 apartament cu 2 camere.** Compus din: loc de luat masa, hol, camera de zi, bucatarie, debara, dormitor, baie, doua balcoane
 - **1 apartament cu 3 camere.** Compus din: windfang, grup sanitar, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, doua dormitoare, baie, trei balcoane
 - **1 apartament cu 4 camere.** Compus din: windfang, doua grupuri sanitare, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, trei dormitoare, baie, patru balcoane
- Structura **etajelor 2, 3, 4, 5, 6 si 7:**
 - **2 apartament cu 2 camere,** fiecare compuse din: loc de luat masa, hol, camera de zi, bucatarie, debara, dormitor, baie, doua balcoane
 - **2 apartament cu 3 camere,** fiecare compuse din: windfang, grup sanitar, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, doua dormitoare, baie, trei balcoane
- Structura **etajului 8:** 2 apartament penthouse, fiecare compus din: sas, hol, loc de luat masa, camera de zi, bucatarie, hol, baie, doua dormitoare, grup sanitar, birou, trei balcoane si o terasa.



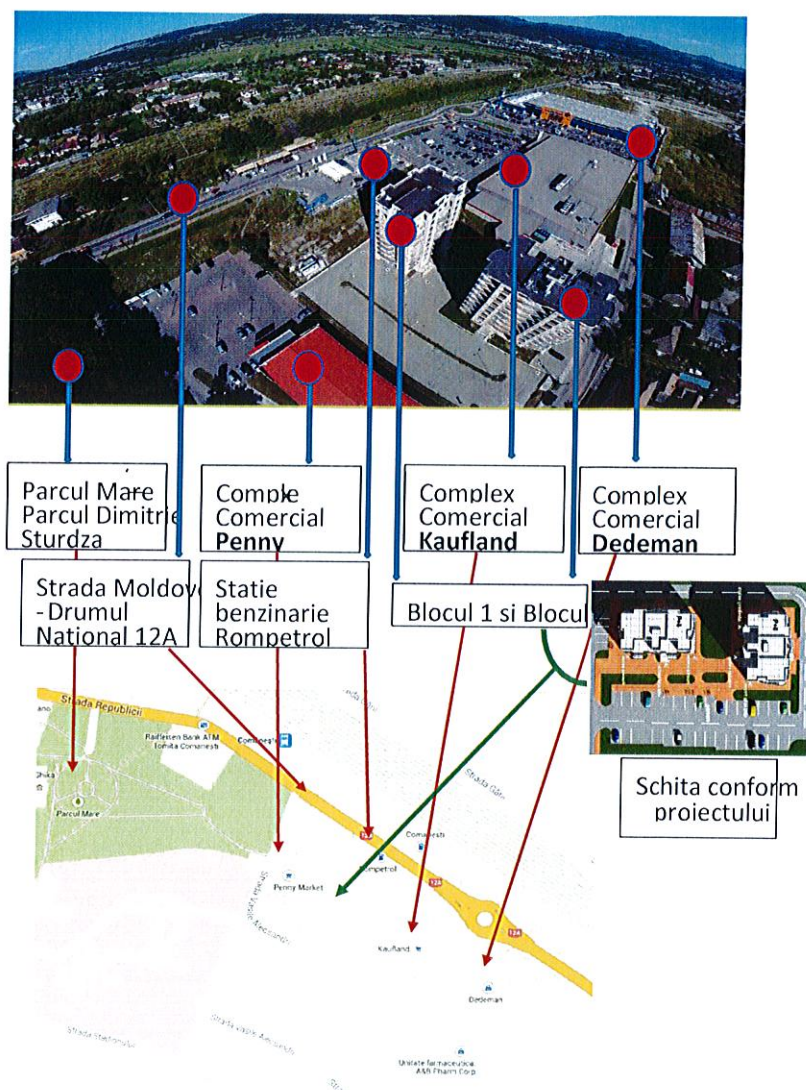
- fatada blocului conform stadiului actual -

Imobilele societății sunt amplasate în orașul Comănești, județul Bacău. Din punct de vedere al amplasamentului investiției, putem afirma ca este foarte bine amplasată.

Amplasamentul aferent construcției, este situat în intravilanul Orașului Comănești.

Vecinătăți

- la nord est - Ansamblu comercial Kaufland și Dedeman;
- la sud est - propr. S.C. EFIL S.A. (teren liber de construcții);
- la sud vest - strada Vasile Alecsandri;
- la nord vest - complex comercial Penny
- la nord – Drumul Național 12A (Strada Moldovei)



Locația se află în imediata apropiere a:

1. spații și locații comerciale.

Locația este vecina cu:

- o Supermarketul Penny, Supermarketul Kaufland
- o Complexul Dedeman
- o Spitalul Orasului
- o Gara Comanesti

2. instituii de învățământ.

În imediata apropiere se află 2 școli. Mai mult, la parterul blocului 1 se va construi o grădiniță care va fi dată în exploatarea Primăriei Comănești, existând în acest sens o înțelegere de cumpărare.

3. spatii de petrecere a timpului liber.

În imediata apropiere se află Parcul Ghika. În aceeași zonă se află locații de petrecere a timpului precum: baruri, cofetării, cluburi, etc.

4. investiții în apropiere.

La cca. 500 m de locul investitiei prezente se afla un mare depozit de materiale diverse.

5. surse de poluare.

Locatia aleasa pentru investitie nu este influentata de surse de poluare industriuala si de nici un alt fel. Deoarece nu este amplasata langa bulevard este ferita de asemenea si de poluarea fonica reprezentata de trafic. Mai mult, vecinatatea sa cu Parcul Ghika, blocurile cu locuinte construite vor fi avantajate de accesul usor si rapid la spatii verzi si de petrecere a timpului liber.

2.2. Pasivul societății

2.2.1. Pasivul societății la data deschiderii procedurii insolvenței

În anul 2018, pe fondul stabilirii în mod nejustificat a unor obligații bugetare către bugetul local privind taxele și impozitele datorate către orașul Comănești, respectiv a blocării la tranzacționare a cărții funciare privind proiectul imobiliar prin notarea somației emisă de orașul Comănești pentru debite stabilite în mod eronat, precum și datorită adâncirii crizei economice mondiale, reducându-se drastic piața în care activează debitoarea și a încasării cu întârziere a creanțelor, A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. a ajuns într-un blocaj financiar, astfel încât societatea nu a văzut altă soluție decât să solicite deschiderea procedurii insolvenței, formulând ca atare o cerere care face obiectul prezentului dosar.

Mai exact, în ceea ce privește cauzele și împrejurările care au condus la apariția stării de insolvență, așa cum rezultă și din raportul întocmit de către administratorul judiciar în condițiile art. 97 din Legea nr. 85/2014, pentru o parte a proiectelor debitoarei finanțarea a fost redusă sau chiar sistată, cu consecința afectării lichidității și a capacității de plată a debitoarei, iar în condițiile înțetirii competiției pe fondul reducerii drastice a numărului de lucrări scoase la licitație, completarea portofoliului cu noi lucrări a fost posibilă doar prin acceptarea reducerii prețurilor de adjudecare, situație care a generat pierderi semnificative în asigurarea unui cash-flow corespunzător.

Ca atare, finanțarea fluentă a proiectelor nu a putut fi consecvent asigurată, apărând întârzieri în execuție, plăți de penalități, imobilizări de fonduri, regăsite în pierderile operaționale contabilizate la închiderea lucrărilor.

Mai mult decât atât, cu riscul de a ne repeta, menționăm faptul că, prin intermediul Raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență a debitoarei A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., întocmit de către administratorul judiciar în conformitate cu dispozițiile art. 97 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, practicianul în insolvență a menționat în mod expres faptul că printre cele mai importante probleme operaționale interne care au influențat situația și evoluția activității debitoarei sub toate aspectele sale și prin efectele negative generate au condus la alunecarea societății înspre starea de insolvență, se numără stabilirea în mod nejustificat a unor obligații bugetare către bugetul local privind taxele și impozitele datorate către orașul Comănești, respectiv a blocării la tranzacționare a cărții funciare privind proiectul imobiliar prin notarea somației emisă de orașul Comănești pentru debite stabilite în mod eronat.

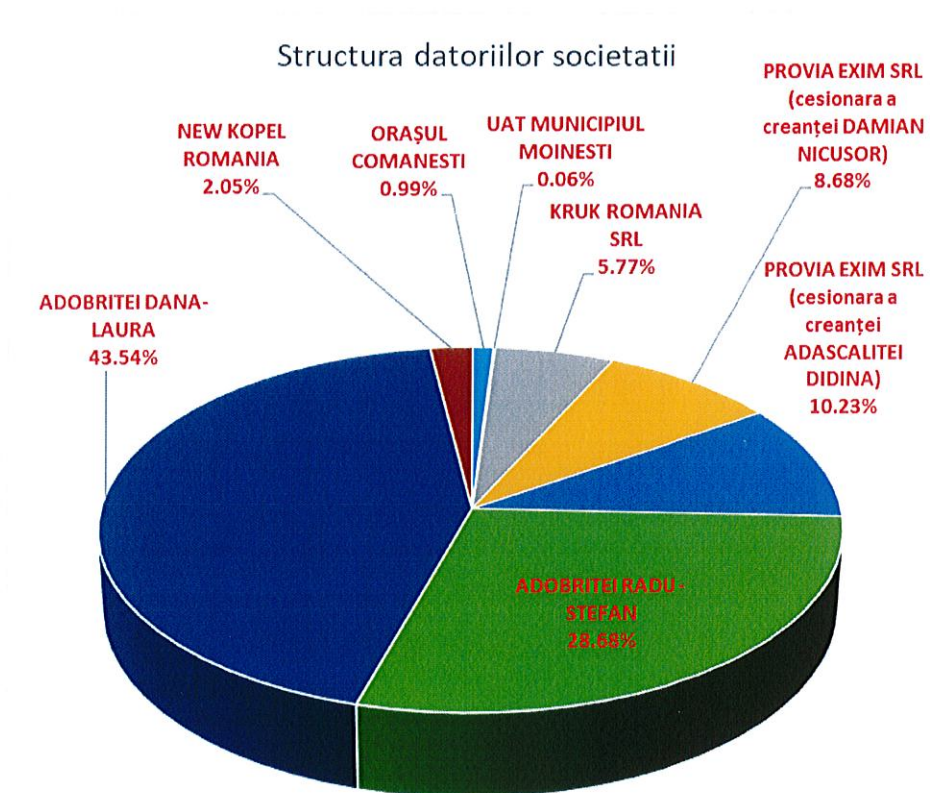
De asemenea, alte cauze care au generat starea de insolvență sunt:

- managementul nu a acordat suficientă atenție dezechilibrelor ce au apărut în funcționarea activității;
- lipsa unor obiective clare de eficientizare a activității;
- nu au fost luate la timp măsuri de stopare a cheltuielilor inutile care au încetinit eficientizarea activităților aducătoare de venituri;
- structura portofoliului de lucrări (cu finanțare bugetară) și cu durate de execuție îndelungate a fost de natură să afecteze grav situația financiară, atât prin derularea defectuoasă, neritimică a plăților, cât și prin presiunea exercitată asupra profitabilității activităților desfășurate, asupra lichidității și conducând astfel societatea spre starea de insolvență;
- factorii decidenți ai debitoarei au menținut strategia de piață focusată pe lucrări pentru valorificare către domeniul public, acordând mai puțină importanță unor demersuri de includere în portofoliu a unor proiecte spre domeniul privat, posibil de negociat cu o marjă mai bună de profit, având o durată de execuție mai redusă și fiind mai ușor de gestionat;
- necorelarea volumului de lucrări cu cel al mijloacelor fixe achiziționate și deținute de societate a condus la incompleta utilizare a capacităților de producție;

- volumul mare al creanțelor înregistrate de societate, cât și scadențarele lungi de plată negociate, precum și întârzierile frecvente față de scadențe, au împietat asupra fluenței activităților desfășurate, asupra gradului de lichiditate a societății și a capacității acesteia de a-și onora la rândul său datoriile devenite exigibile;
- nu s-a reușit să fie analizate riguros toate contractile încheiate, în special privind evaluarea corectă a valorilor, aprecierea realistă a potențialului uman, tehnico-material și financiar care să execute lucrările contractate, evaluarea corectă a existenței surselor de finanțare la beneficiar și a siguranței plăților, evaluarea corectă a termenilor de execuție;
- deteriorarea continuă a indicatorului de stabilitate financiară (datorii/capitaluri proprii);
- lipsa de profitabilitate, activitatea debitoare generând disponibilități bănești reduse, fiind în imposibilitatea acoperirii datoriilor pe termen scurt;
- trezoreria netă are valori nesemnificative față de mărimea datoriilor pe termen scurt, ceea ce face necesară atragerea de resurse externe societății;
- nivelul mare al dobânzilor bancare;
- în cursul desfășurării activității, au fost contractate credite bancare pe termen scurt;
- contractarea de finanțări ce au antrenat costuri cu dobânzi și comisioane. Cheltuielile cu dobânzile au atins cote mari, grevând lichiditățile existente ale companiei în detrimentul utilizării acestora în activitatea curentă.

În urma depunerii declarațiilor de creanță, administratorul judiciar a întocmit tabelul preliminar al creanțelor, împotriva căruia au fost formulate mai multe contestații. Ulterior soluționării acestora, a fost întocmit, depus la dosarul cauzei și publicat în BPI nr. 9618/15.06.2020 tabelul definitiv al creanțelor, acesta fiind ulterior modificat.

Valoarea pasivului înscris în tabelul definitiv de creanțe este în cuantum de 6.973.397,74 RON/de 8.798.319,74 RON, care include și datoriile admise sub condiții suspensive (*creanta Orașului Comănești în suma de 1.824.922,00 lei este afectată de condiție suspensivă, respectiv este înscrisă sub condiția stabilirii cuantumului creanței raportat la caracterul rezidențial al clădirilor impozitate, cumulat cu respectarea dispozițiilor Codului Fiscal și a GEV 500*).



Tabelul definitiv cuprinde următoarele categorii de creanțe distincte:

- **creanțe bugetare:** 73,294,70 RON. De asemenea, există o creanță admisă sub condiție suspensivă, în cuantum de 1.824.922,00 lei;
- **creanțe chirografare:** 6.900.103,04 RON

Tabelul definitiv modificat al creanțelor este atașat ca ANEXĂ prezentului plan de reorganizare.

2.2.2. Datoriile acumulate în perioada de observație

Având în vedere faptul că debitoarea nu a desfășurat activitate în perioada de observație, nu a acumulat datorii în această perioadă.

CAPITOLUL III

MĂSURI DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

3.1. Măsurile manageriale și de personal – art. 133 alin. (5) lit. a)

În conformitate cu prevederile art. 133 alin. (5) lit. a) din Legea nr. 85/2014, societatea își va păstra dreptul de administrare, sub stricta supraveghere a administratorului judiciar. Pe perioada de reorganizare, societatea va fi condusă de administratorul special, dl. ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU. În ceea ce privește dreptul de dispoziție asupra bunurilor debitoarei, acesta se va circumscrie activității curente, orice act de dispoziție care depășește sfera activității curente sau prevederile prezentului plan, făcut fără acordul Comitetului Creditorilor sau al al Adunării Creditorilor, putând fi considerat o abatere de la planul de reorganizare.

3.2. Finanțarea din activitatea curentă - art. 133 alin. (5) lit. b)

În conformitate cu prevederile art. 133 alin. (5) lit. b) din Legea nr. 85/2014, planul poate prevedea *“obținerea de resurse financiare pentru susținerea realizării planului și sursele de proveniență a acestora”*. Astfel, societatea își va continua activitatea curentă principală – construcția de clădiri rezidențiale și nerezidențiale.

3.2.1. Venituri din efectuarea lucrărilor de construcții

În perioada de reorganizare, societatea va continua activitatea de bază a acesteia, respectiv construcția clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

3.3. Recuperarea creanțelor debitoarei - art. 133 alin. (5) lit. b)

3.3.1. Situația creanțelor la data depunerii planului

În ceea ce privește situația debitorilor societății, administratorul special, împreună cu administratorul judiciar, vor face demersuri de recuperare a creanțelor.

Societatea își propune să recupereze creanțele astfel:

- *să intensifice acțiunile în instanță*
- *să continue și să intensifice convocările la concilieri directe*
- *să apeleze, acolo unde este cazul, și la executarea silită*

Termenele de recuperare a creanțelor depind de rezultatul soluționării divergențelor, respectiv amiabil sau pe cale judecătorească. De asemenea, aceste termene pot fi influențate de soluțiile pronunțate de instanță și de perioadele necesare judecării litigiilor.

Precizăm faptul că în bugetul de venituri și cheltuieli, fluxul de numerar și programul de plăți nu au fost estimate încasări din debitorii aflat în prezent în insolvență sau în executare, datorită probabilității mici de recuperare a respectivelor creanțe. Astfel, orice sumă va fi încasată de la respectivii clienți va constitui un excedent care va fi folosit la îndeplinirea indicatoriilor financiari asumați prin plan.

3.3.2. Strategie de urmat în vederea recuperării creanțelor

În ceea ce privește recuperarea creanțelor pe viitor, aceasta va fi efectuată conform unei strategii bine pusă la punct, după cum urmează:

- în primă fază, Societatea A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. va contacta debitorii în mod informal, în vederea recuperării amiabile a clienților;
- în cazul în care creanțele nu vor fi încasate, pentru creanțele a căror scadență a fost depășită cu mai mult de 60 de zile, se va formula o somație amiabilă, oficială, în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă, pentru a fi îndeplinită procedura de conciliere cu debitorul respectiv;
- în măsura în care nu se va reuși recuperarea creanței, se va proceda la formularea unei acțiuni în instanță pentru recuperare. Toate acțiunile vor fi avizate de către administratorul judiciar, iar în funcție de practica instanțelor, unde va fi necesar, se va solicita a administratorului judiciar să își însușească acțiunile A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., pentru a evita plata unor taxe de timbre considerabile, în conformitate cu prevederile legii;
- în cazurile excepționale unde posibilitatea de recuperare a creanțelor este redusă, se va proceda la formularea de cereri de deschidere a procedurii insolvenței debitorilor. În măsura în care este posibil, se va formula cerere de deschidere a procedurii simplificate a falimentului față de aceștia. Scopul acestor solicitări este acela că, în măsura în care se va deschide procedura falimentului față de debitori, există o posibilitate mai mare de închidere a acestor proceduri, ceea ce creează posibilitatea pentru A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. de a solicita ajustarea bazei de impozitare a TVA-ului, în conformitate cu prevederile art. 138 alin. (1) lit. d) din Codul fiscal, potrivit căruia baza de impozitare a TVA-ului poate fi

ajustată: “în cazul în care contravaloarea bunurilor livrate sau a serviciilor prestate nu se poate încasa din cauza falimentului beneficiarului. Ajustarea este permisă începând cu data pronunțării hotărârii judecătorești de închidere a procedurii prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, hotărâre rămasă definitivă și irevocabilă”;

- Ulterior obținerii unor sentințe definitive și irevocabile împotriva debitorilor, se va proceda la punerea în executare a acestora cât mai rapid, cu sprijinul legal și logistic asigurat și de administratorul judiciar.

3.4. STRATEGIA DE REORGANIZARE - MODALITĂȚILE DE IMPLEMENTARE A PLANULUI

În ceea ce privește variantele de reorganizare a activității societății prezentate în plan, s-a avut în vedere implementarea variantelor cuprinse în PLANUL DE AFACERI întocmit conform PROPUNERII DE REPROIECTARE A IMOBILULUI, documente care au stat la baza întocmirii planului de reorganizare și fac parte integrantă din acest plan, astfel:

- **VARIANTA 1: finalizarea proiectului imobiliar început și vânzarea imobilelor la prețul pieței, prin schimbarea structurii imobilului existent în scopul creșterii numărului de apartamente și vânzarea acestora.**

Aceasta presupune intervenția asupra structurii și compartimentării actuale, reproiectarea spațiilor, la final având la vânzare o suprafață de 303,78 mp spații comerciale de valorificat, 456 mp de depozite (de tip debara) și un număr de 40 de apartamente de vânzare.

Inventarierea resurselor necesare implementării acestui scenariu

Pentru punerea în aplicare a acestui scenariu sunt necesare următoarele resurse, respectiv următorii pași de parcurs:

1. resurse financiare în valoare medie de 230 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vânzare, sumă totală de investit fiind estimată la suma de cca 990.000,00 euro
2. solicitarea unei noi autorizatii de construire
3. o perioadă de cca 12 luni pentru finalizarea lucrărilor (autorizare și execuție)
4. o perioadă de cca 6 luni pentru vânzarea imobilelor construite

5. luarea în considerare a faptului că dosarul 1897/110/2018/a3 a rămas definitiv, prin care s-a stabilit valoarea creanței Orașului Comanesti la suma de 69.369 lei, ceea ce a creat premisele formulării unei cereri de antrenare a răspunderii Orașului Comănești, în conformitate cu prevederile art. 169 din legea 85/2014, formulata în dosarul 1897/110/2018/a13 și în care s-a solicitat obligarea Orașului Comănești la plata întregului pasiv al debitoarei, în valoare de 6.973.397,74 lei.

Previziuni financiare în urma implementării acestui scenariu

TIP DE ELEMENT	UNITATE MASURA	CANTITATE	VALORI UNITARE - EURO	VALORI TOTALE - EURO
Investiții necesare	euro	1,00	-€990.000,00	-€990.000,00
Costuri ale finanțării - pentru 24 luni (7,5% dobândă)		1,00	-€148.500,00	-€148.500,00
Spații comerciale de vânzare	mp	303,78	€1.100,00	€334.158,00
Spații depozit (tip debara)	mp	456,00	€250,00	€114.000,00
Spatii apartamente	mp	3.374,14	€800,00	€2.699.311,04
Spatii comune nevandabile (holuri, cai de acces, etc)	mp	359,47	-	-
Total costuri				-1.138.500,00 €
Total incasari				3.147.469,04 €
Sold cash-flow				€2.008.969,04
				9.683.230,77 RON
Datorii de acoperit			6.973.397,74	6.973.397,74
			8.798.319,74	8.798.319,74
Rest dupa acoperirea datoriilor				2.709.833,03
				884.911,03 RON

Analiza bancabilității/rentabilității

Din punct de vedere antreprenorial, implementarea acestui scenariu are ca rezultat obținerea unui rezultat satisfăcător, **constând în acoperirea integrală a datoriilor către creditori (atât a celor admise, cât și a celor admise sub condiție suspensivă) și obținerea unui excedent financiar.**

- **VARIANTA 2: finalizarea proiectului pe structura actuală și vânzarea locuințelor. Acest scenariu presupune păstrarea structurii și compartimentării actuale a spațiilor, la final având la vânzare o suprafață de 303,78 mp spații comerciale de valorificat și un număr de 30 de apartamente de vânzare.**

Pentru punerea în aplicare a acestui scenariu sunt necesare urm. resurse și pași de parcurs:

1. resurse financiare în valoare medie de 200 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vânzare, suma totală de investit fiind estimată la suma de cca 900.000,00 euro
2. solicitarea unei noi autorizații de construire
3. o perioadă de cca 12 luni pentru finalizarea lucrărilor (autorizare și execuție)
4. o perioadă de cca 6 luni pentru vânzarea imobilelor construite.

Previziuni financiare în urma implementării acestei variante

TIP DE ELEMENT	UNITATE MASURA	CANTITATE	VALORI UNITARE - EURO	VALORI TOTALE - EURO
Investitii necesare	euro	1,00	-€900.000,00	-€900.000,00
Costuri ale finantarii - pentru 24 luni (7,5% dobanda)		1,00	-€135.000,00	-€135.000,00
Spatii comerciale de vanzare	mp	303,78	€1.100,00	€334.158,00
Spatii depozit (tip debara)	mp	456,00	€250,00	€114.000,00
Spatii apartamente	mp	3.284,27	€750,00	€2.463.203,25
Spatii comune nevandabile (holuri, cai de acces, etc)	mp	449,34	-	-
Total costuri				-1.035.000,00 €
Total incasari				2.911.361,25 €
Sold cash-flow				€1.876.361,25
				9.044.061,23 RON
Datorii de acoperit			6.973.397,74	6.973.397,74
			8.798.319,74	8.798.319,74
Rest dupa acoperirea datoriilor				2.070.663,49 RON
				245.741,49 RON

Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului

Din punct de vedere antreprenorial, și acest scenariu are ca rezultat obținerea unui rezultat satisfăcător, rezultat în acoperirea integrală a datoriilor către creditori (atat a celor admise cat și a celor admise cu conditie suspensiva) și obținerea unui excedent financiar.

- **VARIANTA 3: În măsura în care, până la data de 31.12.2021, administratorul special nu reușește să acceseze o finanțare de la o instituție bancară sau nebancară sau un parteneriat cu altă societate comercială sau persoană fizică, se va trece la scenariul 3, de vânzare a imobilului în faza în care este.**

Punerea în aplicare a acestui scaneriu ar putea genera un cash-flow de 1.261.550 euro, echivalentul a 6.080.671 RON, adică mai puțin decât valoarea datoriilor de 6.973.397,74 RON acceptate la masa credală sau de cea de 8.798.319,74 RON, care include și datoriile admise sub condiție suspensivă.

Bunul în curs de finalizare are următoarea fișă de imobil:

- teren 1177 mp
- imobil tip bloc cu următorii indici:
 - Ac sol = 456,76mp
 - A subsol = 456,76mp
 - Au adăpost ALA = 144,92mp + tunel de evacuare 8,70mp
 - A nivel curent = 456,76mp
 - A penthouse = 383,05mp
 - Ad = 4493,39mp
 - Volum = 13520,09mc
 - Aloe, totală = 1913,35mp
 - Au loc. totală = 2680,72mp
 - Au parter = 132,64 + 171,14 = 303,78mp (spații gradinițe/comerciale)
 - Terase penthouse = 73,46mp
 - H max. = + 27,55
- Suprafață spații comerciale = 303,78 mp
- Număr de apartamente proiectate = 30 apartamente

ETAJ	GARSONIERA	AP 1 CAM	AP 2 CAM	AP 3 CAM	AP 4 CAM	PENTHOUSE
1	1	0	1	1	1	
2			2	2		
3			2	2		
4			2	2		
5			2	2		
6			2	2		
7			2	2		
8						2
Total	1	0	13	13	1	2
30 apartamente						

Inventarierea resurselor necesare implementarii acestei variante

Pentru punerea în aplicare a acestei variante, societatea are nevoie de următoarele:

- 1) O perioadă de cca 6 luni pentru identificarea unui cumpărător
- 2) Aprobarea masei credale pentru vânzarea imobilului.

Stadiul actual al pietei imobiliare la nivelul locatiei investitiei

La nivelul Orasului Comănești, în urma unui studiu de piață efectuat de către CISIF – Centrul de Idei și Soluții Financiare, s-a identificat o cerere pentru locuințele colective, așa cum rezultă și din datele de mai jos:

Esantionul pe care s-a facut studiul a fost alcatuit din 200 de persoane.

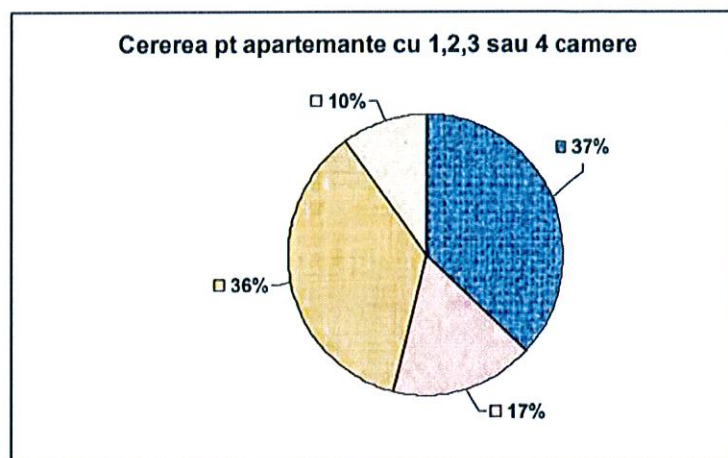
Locatiile in care au fost efectuate interviurile sunt:

- in incinta a 2 agentii imobiliare din orasul Comanesti.
- in incinta unei banci comerciale din orasul Comanesti.

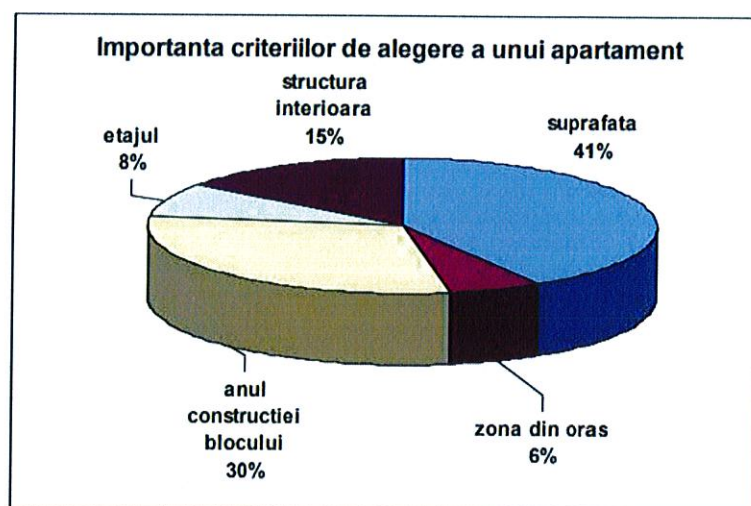
Centralizând răspunsurile primite din cele 200 de chestionare valide, s-au obținut următoarele rezultate:

Cu ajutorul întrebării Cate camere ati dori să aiba apartamentul pe care il cautati? s-a obtinut o segmentare a cererii cu urmatoarea structura : 37% din respondenti sunt interesati de apartamente cu 3 camere, 36% de apartamente cu doua camere, 17% au sustinut ca sunt in cautarea unui apartament cu 4 camere, si doar 10% din respondenti sunt interesati de apartamente cu o camera.

Grafic, aceasta structura a cererii ar putea fi redată astfel:

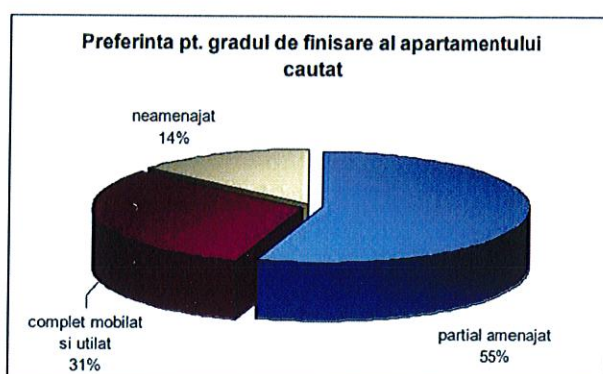


Prin intrebarea Care este pentru dvs. principalul criteriu din lista de mai jos pe care il aveti in vedere la alegerea unui apartament ? conform opiniei respondentilor, cel mai important criteriu este suprafata. 41% din respondenti considera ca suprafata cat mai mare a apartamentului, in raport cu numarul de camere, este principalul factor de decizie, urmat cu 30% din raspunsuri pentru anul constructiei blocului. Putem trage concluzia ca cei care sunt in cautarea unui apartament, indiferent ca sunt la prima achizitie sau doar schimba apartamentul cel vechi cu unul nou, urmaresc cumpararea de apartamente spatioase care sa le asigure confortul dorit si desigur, apartamente cat mai noi. Doar 15% din respondenti aleg un apartament in primul rand in functie de structura interioara, 8% au mentionat ca etajul fiind cel mai important si numai 6% din respondenti au ca principal criteriu de decizie zona din oras.

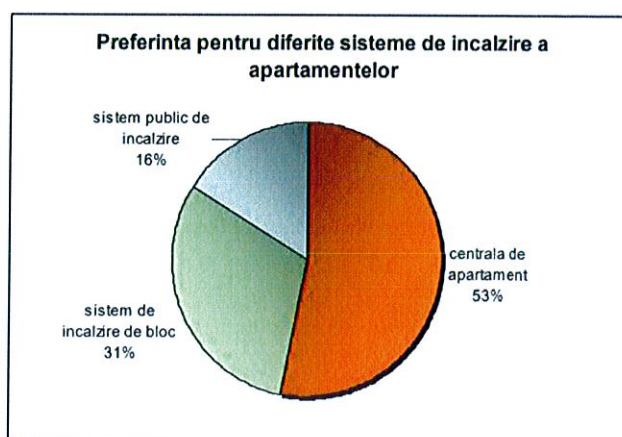


La intrebarea cu numarul 4, Ce alte aspecte pot influenta decizia dvs. privind alegerea unui apartament ?, aflam de fapt care sunt beneficiile suplimentare pe care potentialii clienti ar dori sa le obtina locuind intr-o anumita zona si un anumit bloc. Astfel, 69% din respondenti vor ca in apropierea locuintei sa existe spatii verzi, parcuri, 54% din respondenti sunt interesati de locurile de parcare din apropierea blocului, 48% vor ca in imediata apropiere a locuintei sa existe locuri de joaca pentru copii special amenajate, 31% si-ar dori ca in zona sa fie o gradinbita de copii. 19% din respondenti sunt interesati de existenta in apropiere a unor spatii pentru birouri. 14% dintre respondenti au enumerat alti factori care le-ar influenta decizia : o siguranta sporita in bloc asigurata de interfonul de acces in bloc, apropierea de pietele publice, apropierea de supermarketuri, existenta unei spalatorii/curatorii in apropiere.

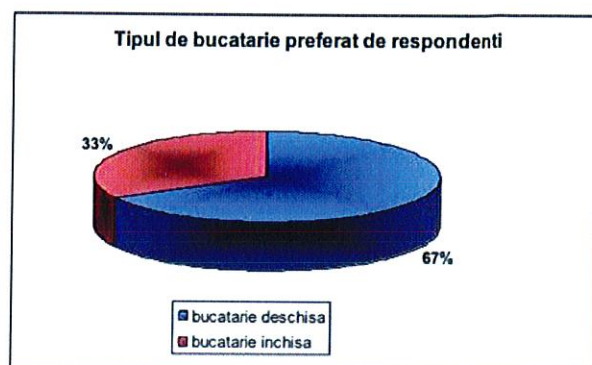
În ceea ce privește stadiul de finisare al apartamentelor noi, 55% din respondenți preferă apartamentele amenajate parțial, cu tamplarie, zugrăveală, gresie/faianță și corpuri sanitare. 31% din cei chestionați au mai multă încredere și ar merge pe mâna unui arhitect alegând ap. complet mobilat și utilat iar restul de 14 procente ar alege apartamente complet nefinisate, pentru a le aranja în funcție de gustul și posibilitățile lor financiare.



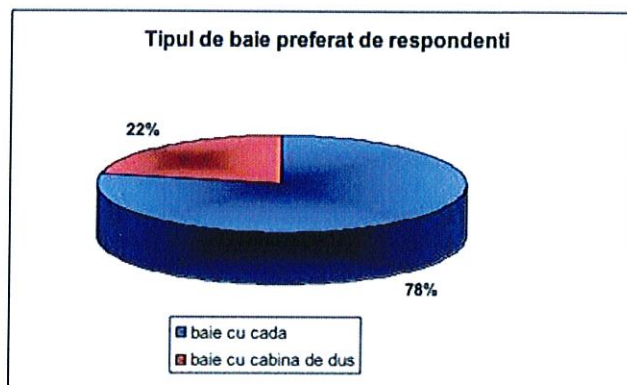
La întrebarea cu numărul 6, referitoare la sistemul de încălzire preferat de respondenți prin prisma raportului eficiență – cost, răspunsurile au fost următoarele : 53% - centrala de apartament, 31% - sistem de încălzire de bloc și 16% - sistem public de încălzire.



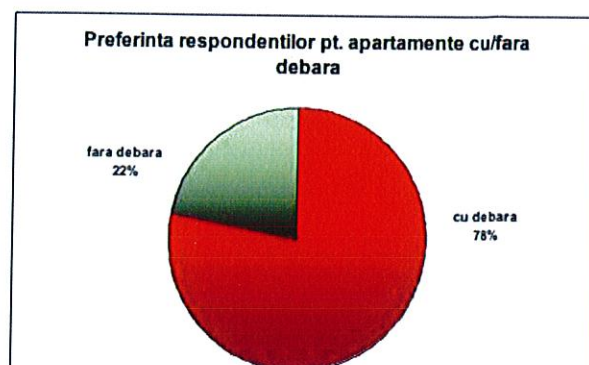
Întrebarea 7. Cum v-ar placea să fie bucătăria apartamentului ? Deoarece prin studiu nu s-a considerat relevant sexul respondenților, plecând de la premisa că decizia de cumpărare a unui apartament aparține ambilor soți (în cazul familiilor), întrebarea referitoare la cum ar trebui să fie bucătăria a fost adresată și persoanelor de sex masculin, astfel ca au fost considerate valide toate cele 200 de răspunsuri. Astfel 67% din respondenți preferă apartamentele cu bucatărie deschisă, stil bar, și doar 33% optează pentru o bucatărie închisă. Se confirmă astfel preferința respondenților pentru apartamente deschise, care să dea impresia unui spațiu cât mai mare.



Rezultate aproximativ egale s-au obtinut si la **intrebarea nr. 8**: Pentru apartamentele cu o singura baie preferati? Astfel 78% din respondenti doresc baie cu cada si 22% cu cabina de dus.



Intrebarea cu numarul 9, Care apreciati ca este suprafata optima pentru un apartament? a fost lasata deschisa, pentru a nu influenta raspunsurile celor intervievati. Astfel, prin centralizarea raspunsurilor s-a ajuns la concluzia ca suprafata optima este cuprinsa in intervalele : 50-60mp pentru apartamentele cu o camera, 80-90 mp pentru apartamente cu 2 camere, 140-150mp pentru apartamente cu 3 camere, si mai mult de 170mp pentru apartamente cu 4 camere. Se confirma astfel faptul ca oamenii isi doresc apartamente cat mai spatios, si prin urmare suprafata apartamentului este un criteriu important in decizia de cumparare. Intrebarea cu nr. 10, referitoare la suprafata reprezentata de balcon din totalul suprafetei apartamentului s-au obtinut raspunsuri procentuale. Astfel s-a realizat o medie aritmetica si s-a ajuns la concluzia ca suprafata perceputa ca fiind optima pentru balcon ar reprezenta aproximativ 15% din suprafata apartamentului. Tot legata de structura apartamentului este si **intrebarea cu nr. 11** Ati dori ca apartamentul achizitionat sa aiba spatii pentru depozitare inchise (debara)? La aceasta s-au obtinut urmatoarele rezultate : - 78% din respondenti sunt pentru spatii de depozitare inchise iar - 22% considera ca nu sunt necesare.



Centralizarea raspunsurilor intrebarii privind sursele de finantare a cumpararii unui apartament au condus la urmatoarele rezultate: 38.5% din cei intervievatii ar folosi pentru cumparare rezervele proprii suplimentate cu credit bancar urmat de aproape, cu 36% de varianta veniturilor obtinute prin vanzarea altor proprietati imobiliare combinata cu creditul bancar. 21.5% din respondenti ar folosi ca sursa integrala de finantare creditul bancar si doar 4% dispun din surse proprii de suma intraga necesara cumpararii unui apartament.

Trendul pietei si prognoza de dezvoltare a pietei imobiliare

Realizarea unei investitii in domeniul imobiliar trebuie sa tina cont de analiza urmatoarelor factori de dezvoltare: - infrastructura - Economia - Administratia Publica - Mediu Comunitar.

Prezentam in continuare analiza acestor factori la nivelul Orasului Comanesti

Analiza factorului de dezvoltare Infrastructura			
slab	moderat	bine	foarte bine
D	C	B	A
Domeniul Infrastructură			
Utilități publice			
Infrastructura de transport			
Sănătate			
Educație			
Resurse naturale			
Mediul natural			
Comanesti			

Analiza factorului de dezvoltare Económica																
				slab		moderat		bine		foarte bine						
				D		C		B		A						
				Domeniul Economie Servicii financiare și asigurări Agenți economici Forța de muncă Buget public												
				D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A	
Comanesti																

Analiza factorului de dezvoltare Administrație Publică														
slab	moderat	bine	foarte bine											
D	C	B	A											
		Administrație publică	Management public	Servicii și sprijin pentru IMM-uri	Planuri urbanistice	Comunicare și diseminare de informații								
Comanesti			D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A

Analiza factorului de dezvoltare Mediu Comunitar																											
slab				moderat				bine				foarte bine															
D				C				B				A															
Mediu comunitar				Spirit comunitar				Siguranța cetățenilor				Dotări de cazare				Magazine alimentare si nealimentare				Dotari culturale/ facilități sportive				Patrimoniu istoric și cultural			
	D	C	B	A		D	C	B	A		D	C	B	A		D	C	B	A		D	C	B	A			

Previziuni ale pietei imobiliare in Orasul Comanesti

Studiind premisele anterior enunțate (structura populației, densitatea populației, migrația populației, starea economică a orașului, obiectivele din Planul Local de Dezvoltare, analiza factorilor dezvoltării: infrastructura, Economia, Administrația Publică, Mediu Comunitar) afirmăm următoarele: - piața imobiliară din Orașul Comanesti se afla la începutul dezvoltării sale, în același timp fiind foarte restrictivă, datorită lipsei terenurilor care se pretează pentru astfel de activități - necesarul de locuințe pentru familii pentru următorii 10 ani corelat cu proiectele imobiliare demarate va fi acoperit doar în proporție de 65% - populația se va orienta spre locuințe nou construite care să ofere confortul așteptat - pe piața vor intra investitori mari care vor demara proiecte importante din punct de vedere al numărului de locuințe și al valorii - prețurile locuințelor noi va crește cu peste 40 % în următorii 5 ani - Singurile posibilități pentru noile proiecte imobiliare este extinderea orașului spre vecinătăți, deoarece datorită amplasării și condițiilor geografice în cadrul orașului nu se mai pot construi alte blocuri de locuințe.

Aspecte cantitative ale cererii și ofertei de funcțiuni urbane în Orasul Comănești

În Municipiul Bacău se conturează următoarele aspecte:

- clasamentul cererii de imobile pe funcțiuni urbane:

1. pe primul loc se situează cererea de imobile de locuințe de tipul blocurilor cu maxim 4 nivele și cu spații de locuit de peste 100 mp, cu următoarele funcțiuni: parcare, spații verzi, utilități
2. pe locul al doilea se situează cererea pentru locuințe de tipul blocurilor de locuit de peste 4 nivele și cu spații de locuit între 45-100 mp
3. pe locul al treilea se situează cererea de locuințe în cartierele de vile
4. pe locul al patrulea se situează cererea de spații comerciale
5. pe locul al cincilea se situează cererea de spații de producție

- proiectele imobiliare din punct de vedere al destinațiilor

1. pe primul loc se situează proiectele pentru imobilele de tipul blocurilor de locuințe cu mai multe nivele
2. pe locul al doilea se situează proiectele pentru centrele comerciale
3. pe locul al treilea se situează proiectele pentru cartierele de vile și locuințe
4. proiectele cu destinație industrială sunt foarte puține ca număr și importanță

După lansarea a numeroase proiecte rezidențiale, care vor aduce pe piața apartamente noi la prețuri apropiate celor existente, garsonierele din blocurile vechi își pierd rolul de principală opțiune pentru speculatorii imobiliari.

3.5. Fuziunea în condițiile legii potrivit art. 133 alin. (5) lit.d).

În vederea obținerii unor resurse financiare pentru continuarea investiției, ținând cont că Societatea A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. face parte dintr-un grup economic cu Societatea A.D.L. INVEST S.R.L., iar aceasta din urmă deține în proprietate bunuri imobile care ar putea fi valorificate pentru a asigura sursele financiare necesare, se ia în considerare posibilitatea ca, după 31.12.2021, în situația în care nu se va găsi investitor, să se facă fuziunea celor două societăți, cu respectarea prevederilor legale.

3.6. Lichidarea unor bunuri sau darea în plată, potrivit art.133 alin. (5) lit. e)

Prin această modalitate de executare a planului de reorganizare, creditorii pot să solicite și să obțină darea în plată a activului deținut de societate în contul creanțelor deținute. În acest sens, acești creditorii sunt ținuti de a îndeplini condiția prealabilă prevăzută de art. 133 alin. (5) lit. e), teza finală, respectiv acordul scris al acestora cu privire la modalitatea de stingere a creanțelor prin darea în plată.

În ipoteza în care acțiunea de rezoluțiune a contractului de vânzare - cumpărare încheiat cu Provia Exim S.R.L. va fi favorabilă debitoarei, iar imobilul valorificat va reveni în patrimoniul debitoarei, creditorul Adobriței Radu-Stefan își manifestă intenția de a primi în plată unul din imobilele debitoarei, cu condiția respectării prevederilor legale.

CAPITOLUL IV

PREVIZIUNI FINANCIARE

Conform prevederilor art. 133 alin. (5) lit. b) din Legea nr. 85/2014, planul de reorganizare trebuie să prevadă sursele de finanțare ale acestuia, respectiv sursele necesare finanțării continuării activității și plății datoriilor angajate prin tabelul creditorilor, a datoriilor născute în perioada de observație și a datoriilor angajate în perioada curentă.

Astfel, previziunea fluxurilor de numerar a fost realizată ținând cont, în ceea ce privește sursele de finanțare, în principal, de încasările din activitatea curentă, care va produce resursele importante pentru implementarea măsurilor propuse în plan, la care s-au adăugat valorificările de active propuse prin plan.

În esență, planul prevede ca măsuri de restructurare financiară a debitorului pe o perioadă de trei ani de zile conform cash-flow-ului și a programului de plăți, precum și vânzarea unor active ale societății, ulterior finalizării proiectului imobiliar, astfel:

- *eșalonarea creanțelor societății pe intervalul de implementare a planului pentru a putea fi achitate se va face în funcție de categoriile de creanțe înscrise în tabelul definitiv modificat și valoarea acestora;*
- *valorificarea de active imobilizate ulterior finalizării proiectului imobiliar.*

În vederea fundamentării planului de reorganizare, au fost previzionate veniturile și cheltuielile societății pentru o perioadă de 3 ani. Având în vedere intervalul de timp care va trece între data de referință a planului și data la care acesta va intra în vigoare, este posibil ca o serie de valori luate în calcul în cadrul estimărilor să suporte modificări.

Bugetul previzionat pentru următorii trei ani, precum și fluxul de numerar previzionat pentru perioada reorganizării, au fost prezentat în detaliu în Anexa nr. 2, corelat cu propunerea de efectuare trimestrială a plăților către creditorii.

Având în vedere activitatea previzionată, managementul societății va urmări realizarea veniturilor și încadrarea în cheltuielile programate prin bugetul de venituri și cheltuieli propus a fi realizat pe perioada de reorganizare, realizarea profitului net, așa cum a fost previzionat.

Dacă comparăm sumele totale previzionate a fi încasate, cu sumele înscrise în graficul de plăți, constatăm că în toți cei trei ani ai planului de reorganizare societatea are posibilitatea de a onora obligațiile asumate.

CAPITOLUL V

DISTRIBUIRI CARE VOR FI EFECTUATE ȘI TRATAMENTUL CATEGORIILOR DE CREANȚE.

5.1. Distribuiri.

5.1.1. Programul de plată al creanțelor

Prin prezentul plan de reorganizare se propune achitarea în integralitate a creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe. Perioada pentru care este prevăzut programul de plată al creanțelor, este de 3(trei) ani, socotiți de la data confirmării planului de către judecătorul-sindic. Programul de plată al creanțelor este anexat prezentului plan de reorganizare, fiind parte integrantă a acestuia.

Programul de plată al creanțelor reprezintă, conform definiției legale, tabelul de creanțe menționat în Planul de reorganizare constând în cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente planului, și care cuprinde:

- a) cuantumul 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.*

Distribuirile 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.

Raționamentul și dimensionările indicatorilor financiari, precum și structura programului de plăți au pornit de la premisa că plata datoriilor din tabel are la bază, ca surse de finanțare, încasările din continuarea activității societății debitoare, precum și încasarea creanțelor societății și disponibilitățile bănești existente.

5.1.1.1. Distribuiri către creditorii bugetari

În ceea ce privește creditorii bugetari, prezentul plan de reorganizare propune achitarea integrală a creanțelor. Astfel, se propune distribuirea sumei totale de 73,294,70 lei pe durata celor 3 ani de reorganizare.

În ceea ce privește creanța Orașului Comănești în cuantum de 1.898.216,7 RON, admisă sub condiția suspensivă a stabilirii cunantumului creanței raportat la caracterul redențial al clădirilor impozitate, cumulat cu respectarea dispozițiilor Codului Fiscal și GEV 500, având în vedere faptul că, până la momentul întocmirii prezentului plan, condiția nu a fost îndeplinită, această creanță nu va fi cuprinsă în programul de plăți, urmând ca, în ipoteza în care condiția va fi îndeplinită la un moment ulterior, programul de plată să fie actualizat în mod corespunzător, astfel încât să o cuprindă și pe aceasta.

5.1.1.2. Distribuiri către creditorii chirografari

Creditorii chirografari vor beneficia potrivit prevederilor prezentului plan de reorganizare de distribuiri integrale, cunatumul acestora urmând să fie egal cu sumele admise în tabelul definitiv de creanțe, respectiv 6.900.103,04 RON

5.2. Tratatamentul categoriilor de creante

În conformitate cu prevederile art. 133 din Legea nr. 85/2014, planul va indica *"perspectivele de redresare"* ale debitoarei, *"măsurile concordante"* propuse în acest sens, *"tratamentul creanțelor"* și *"măsurile adecvate"* pentru aplicarea planului.

De asemenea, în cadrul planului se vor menționa categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate - art. 133 alin. (4) lit.a), tratamentul categoriilor defavorizate - art.133 alin.4 lit.b), ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea ce urmează a fi primită prin distribuire în caz de faliment - art. 133 alin. (4) lit. d).

5.2.1. Situația categoriilor care vor vota planul de reorganizare

Raportat la dispozițiile legale anterior enunțate, menționăm în continuare categoriile de creanțe propuse pentru votarea Planului de reorganizare. Astfel, categoriile care vor vota planul de reorganizare sunt:

- creantele bugetare - art.139 alin. (3) lit. c);
- creantele chirografare - art. 139 alin. (3) lit.e).

5.2.2. Categoriile de creanțe nedefavorizate prin plan

Potrivit art. 139 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 85/2014, sunt considerate creanțe nedefavorizate numai *acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 de zile de la confirmarea sa.*

În acest sens, nicio categorie de creanțe nu poate fi considerată ca fiind favorizată prin prezentul plan, astfel cum sunt definite în cadrul art. 139 alin. (1) lit. e).

5.2.3. Categoriile de creanțe defavorizate prin plan

Categoria de creanțe defavorizate este definită de art. 5 pct. 16 din Legea nr. 85/2014 și presupune cel puțin una dintre modificările următoare pentru creanțele categoriei respective:

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

În acest sens, categoriile de creanțe defavorizate prin prezentul Plan de reorganizare, potrivit legii, sunt următoarele categorii propuse pentru a vota planul de reorganizare:

- *creanțele bugetare prevazute de art.139 alin. (3), lit. c), pentru care planul prevede o recuperare integrală a creanței înscrisă la masa credală, însă pe parcursul celor 3 ani de derulare al planului;*
- *creantele chirografare prevazute de art.139, alin. (3) lit. e), pentru care planul prevede o recuperare integrală a creanței înscrisă la masa credală, însă pe parcursul celor 3 ani de derulare al planului;*

→ **Concluzionând, putem spune că:**

- ✓ aceste categorii de creanțe defavorizate nu primesc mai mult decât creanța înscrisă în Tabelul definitiv modificat de creanțe;
- ✓ categoriile de creanțe defavorizate nu primesc mai puțin decât suma ce ar putea fi recuperată în ipoteza falimentului, primind o sumă superioară sau cel puțin egală valorii distribuite în ipoteza falimentului;
- ✓ gruparea în analitic a creditorilor pe fiecare din cele 2 categorii de creanțe, se regăsește în “Programul de plata”.

5.3. Tratamentul corect și echitabil al creanțelor

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:

- ❖ **art. 139 alin.2 lit.a):** *niciuna dintre categoriile care resping planul și nicio creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;*
- ❖ **art. 139 alin.2 lit.b):** *nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;*
- ❖ **art. 139 alin.2 lit.c):** *în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nicio categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptante, 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;*
- ❖ **art. 139 alin.2 lit.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 debitorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa.*

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul definitiv modificat de creanțe;
2. Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare;
3. Raportul de evaluare privind patrimoniul A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., întocmit de P.F.A. Florescu Valentina Oana – evaluator ANEVAR.

Pentru calificarea tratamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Plan, a fost efectuată o estimare optimistă a sumelor distribuite în caz de faliment creditorilor, prezentată în cuprinsul Capitolului VI.

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 votului exprimat, respectiv aprobarea sau respingerea planului de către fiecare dintre creditorii.

CAPITOLUL VI.

DESPĂGUBIRI CE URMEAZĂ A FI OFERITE TITULARILOR TUTUROR CATEGORIILOR DE CREANȚE, ÎN COMPARAȚIE CU VALOAREA ESTIMATIVĂ CE AR PUTEA FI PRIMITE PRIN DISTRIBUIRE ÎN CAZ DE FALIMENT - art. 133 alin. (4) lit. d)

6.1. Simularea distribuirilor care ar fi făcute în caz de faliment cu lichidare imediata

Valoarea estimativa a despagubirilor ce ar urma sa fie oferite in cazul unei lichidari imediate, în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (4) lit. d) din Legea nr. 85/2014, a fost evaluată de către un expert evaluator independent – membru ANEVAR- Florescu Valentina- evaluator autorizat ANEVAR - specializat în evaluări de întreprinderi, cu Legitimația nr. 18070/2020, în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, în urma evaluării rezultând că valoarea de lichidare a întregului patrimoniu A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. este negativ, creanțele neacoperindu-se integral. Activul net determinat este de -2822311 lei. Dupa ajustările aplicate, valoarea contabilă a activului net s-a contractat de la -2822311 lei pana la -513541 lei, ceea ce duce la următoarele concluzii:

Ținând cont ca bunurile ar fi valorificate la starea actuală fără nicio îmbunătățire, creanțele bugetare vor fi acoperite în proporție de 100%, iar celelalte creanțe vor fi acoperite probabil în proporție de circa 90%, toate aceste elemente se regăsesc în raportul de evaluare întocmit de către Florescu Valentina - evaluator autorizat ANEVAR - specializat în evaluări de întreprinderi, cu Legitimația nr.18070/2020 anexat prezentului plan și care face parte integrantă din acesta.

6.2. Comparația dintre sumele care ar putea fi primite de către creditorii în caz de faliment și sumele care vor fi primite în reorganizare

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

Despăgubirile ce 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, au fost determinate ținând cont de prevederile art. 159 și art. 161 din Legea nr. 85/2014.

În ipoteza în care față de societatea debitoare se va deschide procedura falimentului, activitatea ar fi întreruptă și activele societății ar fi valorificate.

În acest sens, menționăm faptul că valoarea de piață *“este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*.

Raportându-ne, în estimarea valorii de piață a activului societății, respectiv la valoarea de evaluare a patrimoniului acesteia, se poate desprinde concluzia că implementarea cu succes a planului de reorganizare al societății va asigura acoperirea creanțelor tuturor creditorilor într-o proporție de 100%.

Valorificarea activelor societății într-o procedură de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor societății a valorii de piață a acestora. Pentru corecta evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor societății se utilizează valoarea de lichidare definită ca *„suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară specificată în definiția valorii de piață.”*

În opinia expertului evaluator, în cazul unei vânzări fortate se estimează o decotare a valorii de piață a activelor. Cheltuielile aferente procedurii de faliment care ar trebui achitate în conformitate cu ordinea de prioritate prevăzută de art. 161 sunt: onorariul fix și variabil al lichidatorului judiciar ce urmează a fi desemnat în această calitate, procentul de 2% contribuție la UNPIR, servicii de contabilitate, juridic, taxe și impozite locale, alte cheltuieli de conservare a activelor: pază, asigurare, utilități, arhivare, impozite, etc., ce se vor naște pe parcurs.

De asemenea, vor exista și cheltuieli de procedură constând în cheltuieli cu promovarea activelor, cheltuieli poștale cu notificarea creditorilor, debitorilor, cheltuieli de arhivare, care deși nu pot fi estimate cu precizie, ar putea fi foarte mari, având în vedere dimensiunea societății.

CAPITOLUL VII.

AVANTAJELE REORGANIZĂRII

7.1. Avantaje economice

În plan economic, procedura reorganizării este un mecanism care permite comerciantului aflat într-o stare precară din punct de vedere financiar să se redreseze și să-și continue activitatea curentă. Din punct de vedere conceptual, reorganizarea înseamnă trasarea realistă a unor obiective ce trebuie atinse în orizontul de timp planificat, sub aspectul angajării unor noi afaceri, a lansării pe piață a unor produse și servicii sau îmbunătățirii calității și cantității produselor și serviciilor deja lansate. Planul de reorganizare constituie o strategie de redresare, bazată pe adoptarea unei politici corespunzătoare de management, marketing, organizatorice și structurale.

Falimentul unei societăți situează creditorii și debitoarea pe poziții aparent antagonice, primii urmărind recuperarea integrală a creanței împotriva averii debitorului, iar aceștia din urmăresc menținerea întreprinderii în viața comercială. Dacă în cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor debitorului, a cărui avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării cele două deziderate se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, cu consecința creșterii sale economice, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară decât cea ce s-ar realiza în ipoteza falimentului.

Făcând o comparație între gradul de satisfacere a creanțelor în cadrul celor două proceduri, arătăm că în ambele cazuri există un patrimoniu vandabil destinat plății pasivului, doar că în procedura reorganizării, la lichiditățile obținute din eventuala vânzare a bunurilor din patrimoniul debitoarei care nu sunt necesare reușitei planului se adaugă profitul substanțial rezultat din continuarea activității debitoarei, toate destinate plății pasivului.

Societatea are potențial și deține baza materială necesară pentru a putea reveni și a se relansa în domeniul construcțiilor. Ca să depășească blocajul financiar care a afectat finalizarea investiției în curs are nevoie de timp și resursele financiare ce ar fi atrase doar ca societate activă, stingându-și datoriile prin planul de reorganizare propus.

Mai mult, valorificarea în procedura falimentului va atrage în mod inevitabil o anumită categorie de cumpărători a căror ofertă este mult sub cea a pieței fiind caracterizată de celeritate, imprimă urgentă tuturor actelor săvârșite în cadrul ei, astfel că, valorificarea de patrimoniu, deși se face la cele mai bune prețuri posibile, nu poate atinge de cele mai multe ori valoarea reală.

Cu alte cuvinte, procedura de reorganizare comportă și un alt avantaj, raportat la faptul că, prin continuarea activității debitoarei, va crește considerabil prețul de vânzare al bunurilor unei societăți *active*, față de situația valorificării patrimoniului unei societăți *moarte*, nefuncționale (patrimoniu care, nefolosit, este supus degradării inevitabile până la momentul înstrăinării).

Votarea planului și continuarea procedurii reorganizării sunt măsuri menite prin finalitatea lor să satisfacă interesele tuturor creditorilor, atât ale creditorilor garantati, cât și ale celorlalti creditori, precum și interesele debitoarei care își continuă activitatea, cu toate consecintele economice și sociale aferente.

7.2. Avantaje sociale

Reorganizarea A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. și continuarea activității sale își manifestă efectele sociale prin posibilitatea efectuării de noi angajări, determinate de relansarea activității.

7.3. Avantaje pentru principalele categorii de creanțe

7.3.1. Avantaje pentru creditorii bugetari

Pe lângă faptul că în reorganizare **creditorii bugetari ar beneficia de distribuire integrale** în ceea ce privește creanțele născute anterior deschiderii procedurii insolvenței, procesul de reorganizare al Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. generează și alte beneficii evidente creditorilor bugetari, pe lângă acoperirea integrală a creanțelor:

- instituie un regim riguros de control al plăților făcute la bugetele de stat ca urmare a derulării activității curente pe perioada implementării planului;
- societatea debitoare contribuie la bugetul de stat pe perioada de reorganizare
- deschiderea procedurii falimentului împotriva acesteia, cu consecința radierii societății, ar însemna dispariția unui bun și important contribuabil.

Apreciem, aşadar, că implementarea acestui plan prezintă beneficii pentru această categorie de creanţe datorită faptului că oferă acestor creditori posibilitatea de a avea, atât pe durata implementării planului de reorganizare, cât şi ulterior, un important contribuabil care, achitând impozite şi taxe aferente activităţii curente întregeşte resursele financiare publice.

7.3.2. Avantaje pentru creditorii chirografari

Categoria creanţelor chirografare va beneficia la rândul ei de distribuiri integrale.

Practic, această categorie este cea mai avantajată dintre toate prin prezentul plan, deoarece dacă, în cazul falimentului, gradul de recuperare a creanţelor în majoritatea cazurilor tinde spre 0, în cazul aprobării planului de reorganizare al Societăţii A.D.L. CONSTRUCT S.R.L., această categorie de creanţe va beneficia de distribuiri integrale, suma totală care urmează a fi distribuită creditorilor chirografari conform programului de plăţi fiind de 6.900.103,04 RON.

De asemenea, menţinerea unei colaborări ulterioare poate fi de asemenea considerat ca un avantaj al implementării planului de reorganizare.

CAPITOLUL VIII

ASPECTE FINALE

8.1. Controlul aplicării planului

Regimul aplicabil perioadei de reorganizare este reglementat în cuprinsul art. 141 – 144 din Legea nr. 85/2014. Conducerea societăţii se va face de către administratorul special, dl. Adobriţei Daniel Laurenţiu, administrarea societăţii se va pastra în întregime.

Pe parcursul derulării reorganizării, legea reglementează un control asupra activităţii debitoare pe mai multe paliere. Astfel, în condiţiile Secţiunii a 6-a din Legea 85/2014, **aplicarea planului de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorităţi independente, care colaborează pentru punerea în practică a prevederilor din cuprinsul acestuia.**

- i. Primul nivel de control e asigurat de către administratorul judiciar, în baza atribuțiilor sale de supraveghere a activității debitoarei. Astfel, administratorul judiciar este chemat să supravegheze activitatea debitoarei și gradul de îndeplinire a previziunilor din planul de reorganizare. În temeiul art. 144, administratorul judiciar analizează activitatea debitoarei și prezintă trimestrial evoluția situației financiare, a cheltuielilor efectuate pentru bunul mers al activității și a abaterilor de la previziunile planului de reorganizare prin rapoartele depuse la dosarul cauzei și prezentate Comitetului Creditorilor.
- ii. Al doilea nivel de control e asigurat de către creditorii, care, prin Comitetul Creditorilor, sunt chemați să aprobe raportările financiare întocmite de administratorul judiciar sau special cu privire la situațiile financiare. Comitetul Creditorilor, în conformitate cu prevederile art. 144 din lege, va putea convoca ședința Adunării Creditorilor pentru a fi prezentate rezultatele societății, măsurile luate de debitoare sau administratorul judiciar pentru a efectua corecțiile necesare în caz de abateri de la plan, precum și să propună la rândul lor alte măsuri pentru buna desfășurare a reorganizării. De asemenea, în măsura în care pierderile aduse averii debitoarei în cadrul reorganizării sunt semnificative, precum și în cazul în care nu sunt respectate previziunile planului, indiferent la ce fac acestea referire (plăți curente, distribuiți, etc.), creditorii, cu sau fără suportul administratorului judiciar, pot depune la dosarul cauzei o cerere de deschidere a procedurii falimentului față de debitoare, în temeiul art. 143 din lege. Astfel, putem spune că în mare parte controlul asupra oportunității continuării perioadei de reorganizare este exercitat de către creditorii prin intermediul instrumentelor oferite de lege: Comitet, Adunare, respectiv posibilitatea de a cere deschiderea procedurii falimentului.
- iii. Al treilea nivel de control e asigurat este exercitat de către judecătorul sindic. Acesta reprezintă organul suprem care este investit de lege cu controlul legalității desfășurării procedurii de reorganizare, având posibilitatea ca la orice cerere venită din partea administratorului judiciar, a creditorilor sau a administratorului special, să deschidă procedura falimentului debitoarei, în măsura în care sunt întrunite condițiile legale pentru acest lucru.

8.2. Remunerația administratorului judiciar

Onorariul fix și variabil al administratorului judiciar va fi plătit în perioada de reorganizare, fiind considerat o plată curentă a activității debitoarei.

8.3. Închiderea procedurii și descărcarea de obligații a debitoarei

Planul de reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare, în cazul în care sunt îndeplinite toate obligațiile de plată ale Societății A.D.L. CONSTRUCT S.R.L. asumate prin plan, în condițiile continuării activității.

De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, societatea debitoare este descărcată de orice răspundere în sensul art. 133 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.

CONCLUZII:

Apreciem 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.

Asa cum am prezentat și în cuprinsul planului, falimentul societății nu reprezintă o alternativă benefică în vederea acoperirii pasivului. De asemenea, nu trebuie pierdute din vedere aspectele sociale pe care le-ar implica o procedură de faliment a societății.

Menționăm, o dată în plus, faptul că implementarea prezentului plan va avea consecințe și pe plan economic și social, asigurând menținerea în circuitul comercial a unei afaceri viabile, restructurate atât din punct de vedere operațional cât și financiar, un viitor contribuabil la bugetul consolidat al statului.

Planul de reorganizare al societății prevede ca modalitate de reorganizare a acesteia restructurarea operațională și continuarea activității societății conform obiectului de activitate al acesteia. Planul de reorganizare pe care îl supunem atenției judecătorului-sindic și creditorilor societății cuprinde perspectivele de redresare ale societății în raport cu posibilitățile și specificul activității acesteia, indică mijloacele financiare disponibile și ține seama de evoluția cererii pe piață față de oferta serviciilor societății.

Toate categoriile de creanțe sunt defavorizate prin planul de reorganizare. Aceste categorii de creanțe se consideră a fi defavorizate întrucât sunt rescadente pe o perioadă mai mare de 30 de zile de la data confirmării planului. Cu toate că acestea au caracter de creanțe defavorizată, planul aplica un tratament corect și echitabil fiind îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de art. 139 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.

Concluzionând asupra celor expuse, 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 debitoarei în viața comercială.

Creditor,

ADOBRITEI DANA LAURA



**TABEL DEFINITIV MODIFICAT AL CREANTELOR
ADL CONSTRUCT SRL**
"În insolvență, în insolvency, en procedure collective"

Nr.	Nume/ Denumire creditor	Adresa/Sediu creditor	Creanța depusă	Creanța admisă lei	Creanța admisă sub condiție suspensivă	Rangul de prioritate	Observații în temeiul art. 112, alin. (1), Legea 85/2014
1	ORAȘUL COMĂNEȘTI	Str. Ciobănuș, nr. 2, Orașul Comănești, jud. Bacău	1.894.291,00 lei	69.369,00	1.824.922,00	creanță bugelară, art. 161, pct. 5	A.Creanța în sumă de 1.824.922,00 lei este afectată de condiție suspensivă, respectiv este înscrisă sub condiția stabilirii cuantumului creanței raportat la caracterul rezidențial al clădirilor impozitate, cumulat cu respectarea dispozițiilor Codului Fiscal și a GEV 500. B.Creanța pură și simplă în sumă de 69.369,00 lei și sub condiție suspensivă în sumă de 1.824.922,00 lei a fost înscrisă în tabelul definitiv urmare a soluției nr. 72/13.02.2019 pronunțată în dosarul nr. 1897/110/2018/9 de Tribunalul Bacău, rămasă definitivă prin hotărârea nr. 198/20.06.2019 pronunțată de Curtea de Apel Bacău.
2	UAT MUNICIPIUL MOINEȘTI	Municipiul Moinești, Str. V. Alecsandri, nr. 14, jud. Bacău	3.937,31 lei	3.925,70		creanță bugelară, art. 161, pct. 5	
3	KRUK ROMÂNIA SRL	Municipiul București, Splaiul Unirii, nr. 165, clădirea TN Offices 2, subsol, parter și et. 7.8.9, sector 3	402.571,87 lei	402.571,87		creanță chirografară, art. 161, pct. 8	
4	PROVIA EXIM SRL (cesionară a creanței DAMIAN NICUȘOR)	Municipiul Bacău, str. Bicaz, nr. 90, jud. Bacău	605.000,00 lei	605.000,00		creanță chirografară, art. 161, pct. 9	
5	PROVIA EXIM SRL (cesionară a creanței ADASCĂLITEI DIDINA)	Municipiul Bacău, Str. Procopie Stral, nr. 8, jud. Bacău	112.000,00 euro	521.348,80	192.000,00	creanță chirografară, art. 161, pct. 9	

03.08.2020

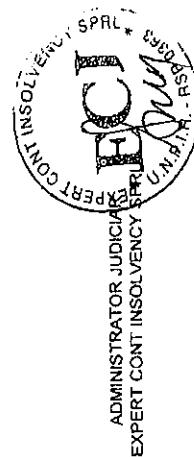
ADMINISTRATOR INSOLVENȚĂ
EXPERT CONT INSOLVENȚĂ
UN.P.I.R. - RES. 8

**TABEL DEFINITIV MODIFICAT AL CREANTELOR
ADL CONSTRUCT SRL**
"În insolvență, în insolvency, en procedure collective"

6	ADOBRIȚEI RADU - ȘTEFAN	Str. Tudor Vladimirescu, bl. D3, ap. 4, Municipiul Moinești, jud. Bacău	2.000.000,00 lei	2.000.000,00		creanță chirografară, art 161, pct. 9	
7	ADOBRIȚEI DANA-LAURA	Str. Tudor Vladimirescu, bl. D3, ap. 4, Municipiul Moinești, jud. Bacău	3.036.044,71 lei	3.036.044,71		creanță chirografară, art 161, pct. 9	
8	NEW KOPEL ROMÂNIA SRL	cu sediul în Otopeni, Calea Bucureștilor, nr. 201-203, Jud. Ilfov, reprezentată convențional de SCA Siouras & Colaboranți, cu sediul în Splatul Unirii, nr. 76, clădirea River Plaza, corp A, et. 7, sector 4, București	200.323,97 lei	143.137,66		creanță chirografară, art 161, pct. 8	
TOTAL				<u>6.973.397,74</u>	<u>1.824.922,00</u>		

Nota 1 : Creanțele în valută au fost calculate conform prevederilor art. 107, Legea 85/2014, fiind înscrise în lei, la cursul EURO, 1 euro= 4.6549 lei.
Nota 2: Prezentul tabel a fost întocmit în conformitate cu soluția pronunțată de Curtea de Apel Bacău în dosarul 1897/110/2018/a3.

03.08.2020



Bugetul previzionat pentru urmatoorii trei ani este prezentat mai jos astfel:

- lei-

A.D.L. CONSTRUCT SRL	TOTAL GENERAL	TOTAL AN I	TOTAL AN II	TOTAL AN III
1. Activitatea de exploatare				
A. Venituri din exploatare	9.683.231,00	484.161,55	968.323,10	8.230.746,35
Venituri din vanzarea marfurilor	9.683.231,00	484.161,55	968.323,10	8.230.746,35
B. Cheltuieli din exploatare	6.973.339,80	348.666,99	1.046.000,97	5.578.671,84
Cheltuieli cu materiale si consumabile	139.466,80	6.973,34	20.920,02	111.573,44
Asigurari	6.973,30	348,66	1.045,99	5.578,65
Cheltuieli postale si taxe de comunicatii	69.733,40	3.486,67	10.460,01	55.786,72
Servicii bancare si asimilate	34.866,70	1.743,33	5.230,00	27.893,37
Serviciile executate de terti (se are in vedere contractarea in antrepriza a lucrarilor)	6.291.546,60	314.577,34	943.731,99	5.033.237,26
Impozite si taxe	348.667,00	17.433,35	52.300,06	278.933,60
Cheltuieli cu personalul si asigurarile sociale	80.280,00	4.014,00	12.042,00	64.224,00
Alte cheltuieli de exploatare	1.806,00	90,30	270,90	1.444,80
Rezultatul din exploatare	2.709.891,20	135.494,56	406.473,18	2.167.923,46
VENITURI TOTALE	9.683.231,00	484.161,55	968.323,10	8.230.746,35
CHELTUIELI TOTALE	6.973.339,80	348.666,99	1.046.000,97	5.578.671,84

CREDITOR,
Adobritei Dana-Laura

Cash flow	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 5	Trim. 6	Trim. 7	Trim. 8	Trim. 9	Trim. 10	Trim. 11	Trim. 12
Sold initial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INCASARI TOTAL	9.800.230,00	0,00	0,00	127.100,95	44.999,96	172.100,91	89.999,93	134.999,89	28.164,89	947.672,02	1.476.341,76	1.743.509,09
PLATI TOTAL	1.926.833,00	0,00	0,00	245.005,75	245.005,75	245.005,75	490.011,50	735.017,25	1.470.034,50	1.960.046,00	1.960.046,00	2.205.051,75
DISPONIBIL	7.873.397,00	0,00	0,00	48.170,83	48.170,83	48.170,83	96.341,65	144.512,48	289.024,95	385.366,60	385.366,60	433.537,43
Masa credala	6.973.397,74	0,00	0,00	323.935,87	241.834,89	368.935,84	483.669,78	725.504,66	1.209.174,44	2.522.351,42	3.051.021,16	3.515.023,41
Creante bugetare	73.294,70	0,00	0,00	278.935,91	69.733,98	278.935,91	348.669,89	697.339,77	261.502,42	1.046.009,66	1.307.512,08	2.615.024,15
Creante chirografare	6.900.103,04	0,00	0,00	2.931,79	732,95	2.931,79	3.664,74	7.329,47	2.748,55	10.994,21	13.742,76	27.485,51
Disponibil sfarsit perioada	899.999,26	0,00	0,00	276.004,12	69.001,03	276.004,12	345.005,15	690.010,30	258.753,86	1.035.015,46	1.293.769,32	2.587.538,64
				44.999,96	172.100,91	89.999,93	134.999,89	28.164,89	947.672,02	1.476.341,76	1.743.509,09	899.999,26

CREDITOR,
Adobritei Dana-Laura



Societatea A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.
(in insolventa, in insolvency, en procedure collective)

ANEXA NR. 3

PROGRAM DE PLATA AL CREANTELOR A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

	lei	%	Total anul I	AN I			
				Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV
1. Creante bugetare							
1. Orasul Comanesti (creanta bugetara art.161, pct.5)	73.294,70	1,05	3.664,74	0,00	0,00	732,95	2.931,79
2. UAT Municipiul Moinești (creanta bugetara art.161, pct.5)	69.369,00	0,99	3.468,45	0,00	0,00	693,69	2.774,76
1. Creante chirografare							
1. KRUK ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	6.900.103,04	98,95	345.005,15	0,00	0,00	39,26	157,03
2. NEW KOPEL ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	402.571,87	5,77	20.128,59	0,00	0,00	69.001,03	276.004,12
3. PROVIA EXIM SRL (cesionara al creantei Adascalitei Didina); (creanta chirografara art.161, pct.9)	143.137,66	2,05	7.156,88	0,00	0,00	4.025,72	16.102,87
4. Adobritei Radu-Stefan (creanta chirografara art.161, pct.9)	1.318.348,80	18,91	65.917,44	0,00	0,00	1.431,38	5.725,51
5. Adobritei Dana Laura (creanta chirografara art.161, pct.9)	2.000.000,00	28,68	100.000,00	0,00	0,00	13.183,49	52.733,95
TOTAL	3.036.044,71	43,54	151.802,24	0,00	0,00	20.000,00	80.000,00
	6.973.397,74	100,00	348.669,89	0,00	0,00	30.360,45	121.441,79
						69.733,98	278.935,91

PROGRAM DE PLATA AL CREANTELOR A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

	lei	%	Total anul II	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV
1. Creante bugetare	73.294,70	1,05	14.658,94	732,95	2.931,79	3.664,74	7.329,47
1. Orasul Comanesti (creanta bugetara art.161, pct.5)	69.369,00	0,99	13.873,80	693,69	2.774,76	3.468,45	6.936,90
2. UAT Municipiul Moinești (creanta bugetara art.161, pct.5)	3.925,70	0,06	785,14	39,26	157,03	196,29	392,57
1. Creante chirografare	6.900.103,04	98,95	1.380.020,61	69.001,03	276.004,12	345.005,15	690.010,30
1. KRUK ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	402.571,87	5,77	80.514,37	4.025,72	16.102,87	20.128,59	40.257,19
2. NEW KOPEL ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	143.137,66	2,05	28.627,53	1.431,38	5.725,51	7.156,88	14.313,77
3. PROVIA EXIM SRL (cesionara al creantei Adascalitei Didina); (creanta chirografara art.161.pct.9)	1.318.348,80	18,91	263.669,76	13.183,49	52.733,95	65.917,44	131.834,88
4. Adobritei Radu-Stefan (creanta chirografara art.161, pct.9)	2.000.000,00	28,68	400.000,00	20.000,00	80.000,00	100.000,00	200.000,00
5. Adobritei Dana Laura (creanta chirografara art.161, pct.9)	3.036.044,71	43,54	607.208,94	30.360,45	121.441,79	151.802,24	303.604,47
TOTAL	6.973.397,74	100,00	1.394.679,55	69.733,98	278.935,91	348.669,89	697.339,77

PROGRAM DE PLATA AL CREANTELOR A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

	lei	%	Total anul III	Trim I	Trim II	Trim III	An.III
1. Creante bugetare							
1. Orasul Comanesti (creanta bugetara art.161, pct.5)	73.294,70	1,05	54.971,03	2.748,55	10.994,21	13.742,76	27.485,51
2. UAT Municipiul Moinești (creanta bugetara art.161, pct.5)	69.369,00	0,99	52.026,75	2.601,34	10.405,35	13.006,69	26.013,38
	3.925,70	0,06	2.944,28	147,21	588,86	736,07	1.472,14
1. Creante chirografare	6.900.103,04	98,95	5.175.077,28	258.753,86	1.035.015,46	1.293.769,32	2.587.538,64
1. KRUK ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	402.571,87	5,77	301.928,90	15.096,45	60.385,78	75.482,23	150.964,45
2. NEW KOPEL ROMANIA SRL (creanta chirografara art.161, pct.8)	143.137,66	2,05	107.353,25	5.367,66	21.470,65	26.838,31	53.676,62
3. PROVIA EXIM SRL (cesionara al creantei Adascalitei Didina); (creanta chirografara art.161.pct.9)	1.318.348,80	18,91	988.761,60	49.438,08	197.752,32	247.190,40	494.380,80
4. Adobritei Radu-Stefan (creanta chirografara art.161, pct.9)	2.000.000,00	28,68	1.500.000,00	75.000,00	300.000,00	375.000,00	750.000,00
5. Adobritei Dana Laura (creanta chirografara art.161, pct.9)	3.036.044,71	43,54	2.277.033,53	113.851,68	455.406,71	569.258,38	1.138.516,77
TOTAL	6.973.397,74	100,00	5.230.048,31	261.502,42	1.046.009,66	1.307.512,08	2.615.024,15

Total an I

Total an II

Total an III

TOTAL GENERAL (I+II+III)

348.669,89

1.394.679,55

5.230.048,31

6.973.397,74

CREDITOR,
Adobritei Dana-Laura



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALULBACĂU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL MOINEȘTI, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, BLOC D3, AP. 5,
JUDEȚUL BACĂU

Activitatea principală: Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale - 4120

Cod Unic de înregistrare: 18214848 din data de: 14.12.2005

Nr. de ordine în registrul comerțului: J04/2172/13.12.2005

Data eliberării: 13.07.2003

Seria B Nr. 1159969

DIRECTOR,

Gheorghita PATRIGHEA

