

TRANZACTIE
Încheiată astăzi 18.07.2014



Referitor: Contract nr. 2130/27.01.2012 încheiat între SC ARCOM S.A în calitate de locator si SC ROMSTRADE SRL în calitate de locatar, denunțat prin notificarea nr. 258 din 25.02.2014 în conformitate cu prevederile cap. VII, art. 27 , alin.(3) din contract, coroborat cu art. 86 alin.(1) din Legea 85/2006 privind procedura insolventei.

Părțile:

S.C. ROMSTRADE S.R.L. (în insolventa, insolvency, en procedure collective), cu sediul în Comuna Adunații Copăcenii, jud. Giurgiu, înregistrată la ORC sub nr. J52/423/1994, CUI 6141165, reprezentata legal de ZRP INSOLVENCY SPRL, cu sediul în Bucuresti, Str. Plantelor Nr. 2 Sector 2, în calitate de administrator judiciar desemnat prin Sentința civilă nr. 157 din data de 14.03.2014 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr. 92/122/2012 și DANUT DANCIU - Director General

S.C. ARCOM S.A. (în insolventa, insolvency, en procedure collective), cu sediul în Bucuresti, str. Virgiliu nr.81, sector 1, înregistrata la ORC sub nr. J40/2147/1991, CUI RO 405195, reprezentată legal prin Administrator special Vasile Geambazi,

PREAMBUL:

Având în vedere aspectele discutate în cadrul mai multor întâlniri dintre reprezentanții celor doua societăți pentru concilierea situației contractului de închiriere nr. 2130/27.01.2012, cu

- privire la: plata chiriei datorate de SC ROMSTRADE SRL pentru perioada decembrie 2012 si pana la data de 27.04.2014 în suma de 1.947.284,97 lei, compusa dupa cum urmeaza:
 - ✓ chiria anterioara semnarii actului aditional nr.1, aferenta lunilor decembrie 2012-ianuarie 2013 în cuantum de **305.964,67 lei** (rest contravaloare factura fiscala nr. 51741/30.04.2013)
 - ✓ chiria datorata conform actului aditional nr.1/2013, pentru perioada februarie 2013-martie 2014, în cuantum de **1.541.989, 60 lei**, conform facturilor fiscale ARK 0052523/03.03.2014 si ARK 0052522/03.03.2014, pe care vi le inmanam atasat prezentei.
 - ✓ suma de **99.330,70 lei**, chiria aferenta lunii aprilie 2014, până la data de 27.04.2014, data încetarii contractului prin denunțare unilaterală conform art. 27 alin 3 din contract, se va anexa prezentei tranzacții factura pentru aceasta suma.
- blocarea accesului ROMSTRADE SRL la suprafețele închiriate în baza contractului pentru relocarea bunurilor,

în data de 18.07.2014 părțile au convenit de comun acord la încheierea prezentei Tranzacții prin care au hotărât următoarele:



1. S.C. ROMSTRADE S.R.L. se angajează să efectueze către SC ARCOM S.A următoarele plăți reprezentând chirie restanta (curenta),astfel:
 - ✓ Suma de 300.000 lei va fi achitata in data de 21.07.2014(cu conditia primiri prezentei tranzacții semnata de SC ARCOM S.A, in original)
 - ✓ Suma de 100.000 lei va fi achitata până la 30 august 2014;
 - ✓ Suma de 100.000 lei va fi achitata până la 30 septembrie 2014.
2. S.C. ARCOM S.A. după încasarea sumei de 300.000 lei își asuma angajamentul de a acorda accesul S.C ROMSTRADE SRL la suprafețele închiriate pentru relocarea bunurile proprietatea SC ROMSTRADE SRL, mai puțin Stație de preparat mixturi asfaltice AMANN. ROMSTRADE SRL se obliga să reloce bunurile pana la data de 17.08.2014.
3. Sub condiția achitării de către ROMSTRADE SRL a ratelor aferente lunilor august si septembrie 2014 prevăzute la pct. 1 din prezenta tranzacție, S.C. ARCOM S.A. se angajează să nu perceapă chirie pentru lunile mai-iulie 2014 si nu va percepe penalități de întârziere pentru facturile emise in perioada aprilie 2013 si pana la data încheierii prezentei tranzacții,
4. Începând cu data de 01.08.2014 S.C. ROMSTRADE SRL se obligă să achite o chirie lunară de 5.000 euro exclusiv TVA pentru spațiul aferent Stației de preparat mixturi asfaltice AMANN care rămâne în incinta societății ARCOM S.A. In acest sens părțile vor semna la data de 01.08.2014 un contract de închiriere pentru spațiul proprietatea ARCOM SA pe care se afla amplasata Stația de preparat mixturi asfaltice AMANN, la prețul de 5000 euro exclusiv TVA.
5. În cazul în care nu se plătesc ratele din luna august și septembrie 2014:

S.C. ARCOM S.A își rezerva dreptul de a percepe chiria pentru lunile mai-iulie 2014 la valoarea de 20.000 Euro plus TVA, in conditiile prevăzute anterior in actul adițional nr. 1 la contract înregistrat la ARCOM SA sub nr. 171/01.03.2013, precum si de a recalcula penalitățile de întârziere, conform contractului, pentru toate facturile scadente si neachitate.

In situația în care bunurile proprietatea S.C. ROMSTRADE S.R.L , existente în incinta S.C ARCOM S.A nu vor fi relocate(cu excepția Stației de preparat mixturi asfaltice AMANN), contractul de închiriere semnat conform punctului 4 de mai sus va fi desființat, iar ARCOM SA va factura către ROMSTRADE SRL chiria la valoarea de 20 000 EURO plus TVA, in condițiile prevăzute in actul adițional nr. 1 la contractul înregistrat la ARCOM SA sub nr. 171/01.03.2013.
6. S.C. ROMSTRADE S.R.L. va efectua evaluarea Stației de preparat mixturi asfaltice AMANN, iar după obținerea raportului de evaluare și aprobarea acestuia de Adunarea Generala a Creditorilor ROMSTRADE, se vor relua negocierile cu S.C ARCOM S.A în vederea achitării sumei rămase după efectuarea plății de 500.000 lei prevazuta la pct. 1.
7. In cadrul negocierilor se va avea in vedere ca una din variante propuse pentru plata sumei rămasă de plată de 1.447.284,97 lei sa fie achitata prin preluarea de către S.C ARCOM S.A a Stației în contul creanței deținute. Acesta modalitatea de plata va fi condiționată de aprobarea Adunării Generale a Creditorilor SC ROMSTRADE SRL, iar în caz contrar se vor stabili alte modalități de plata.



În situația în care suma rezultată din raportul de evaluare este mai mare decât suma datorată de ROMSTRADE SRL către SC ARCOM S.A, se va proceda la achitarea diferenței rezultate.

8. Romstrade S.R.L. va depune toate diligentele pentru evaluarea stației de asfalt AMANN până la data de 30 septembrie 2014.

Raportul de evaluare va fi remis SC ARCOM SA până la 02.10.2014, iar SC ARCOM S.A. se va pronunța până la 08.10.2014 dacă este de acord cu preluarea stației în contul total sau parțial al datoriei.

În cazul în care răspunsul SC ARCOM SA este afirmativ, administratorul judiciar al SC ROMSTRADE SRL va convoca Adunarea Generală a Creditorilor până la data de 20.10.2014 pentru supunerea spre aprobarea a tranzacției respective.

9. În cazul în care nu se poate finaliza transferul proprietății asupra Stației de asfalt AMANN către SC ARCOM S.A și plata parțială sau totală a datoriei de 1.447.284,97 lei, SC ROMSTRADE SRL se obligă a achita debitul de 1.447.284,97 lei în tranșe lunare egale de 50.000 lei începând cu luna ianuarie 2015.

10. În vederea eliberării spațiului ARCOM SA de deșeuri rezultate din desfășurarea activităților specifice de construcție drumuri și autostrăzi, producție asfalt, bitum, betoane și alte activități specifice de construcții depozitare materiale construcții, utilaje construcții, SC ROMSTRADE SRL va achita către SC ARCOM SA suma de 20.000 lei pentru care se obligă să elibereze spațiul de toate deșeurile rezultate, fără a solicita alte cheltuieli.

Prezenta Tranzacție a fost încheiată în două exemplare originale, cu putere juridică egală, câte un exemplar pentru fiecare parte și intra în vigoare de la aprobării prezentei tranzacții de către Adunarea Generală a Creditorilor ROMSTRADE SRL.

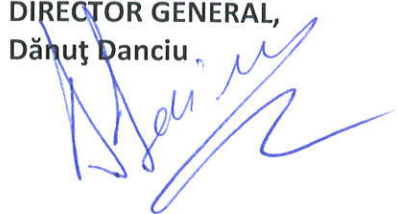
S.C. ARCOM SA
Administrator Special
Vasile Geambazi



S.C. ROMSTRADE S.R.L.
prin Administrator Judiciar
ZRP Insolvency SPRL
Co-Managing Partner Elena Cosma



DIRECTOR GENERAL,
Dănuț Danciu



PROCES VERBAL
de predare- primire

Încheiat azi **14.08.2014**,
la Baza de producție Arcom
din București, Drumul Leordeni, nr. 106, sector 4

Având în vedere prevederile pct. 2 din Tranzacția încheiată în data de 18.07.2014
între S.C. ROMSTRADE S.R.L. și S.C. ARCOM S.A.,

Subsemnații,

COJOCARU ION CRISTINEL, șef coloană în cadrul S.C. ROMSTRADE S.R.L.,
CNP, posesor al C.I., seria GR, nr. 108465

și

ZISU VALERIU, administratorul Bazei Berceni din cadrul S.C. ARCOM S.A., CNP

1560513227802, posesor al C.I. seria RX, numărul 404515,

am procedat, primul la predarea, respectiv secundul la primirea platformelor
betonate (inclusiv poligon prefabricate) și drumurilor betonate, cu o suprafață utilă de
21.427 mp, care includ:

- platforme betonate pentru depozitare autovehicule și utilaje: liberă;
- drumuri betonate: libere;
- platformă poligon de prefabricate, pe amplasamentul căreia se află o macara
portal (nefuncțională) și o instalație de abur (nefuncțională), bunuri care sunt proprietatea
S.C. ARCOM S.A., în rest platforma fiind liberă.

Spațiile menționate anterior închiriate de către S.C. ROMSTRADE S.R.L. conform
Contractului de închiriere nr. 2130/27.01.2012 și bunurile materiale proprietatea S.C.
ARCOM S.A dispuse pe această suprafață au fost predate, respectiv primite, în starea
care a fost consemnată la nr. crt. 3 din "Procesul verbal de predare-primire a spațiilor"
încheiat la data de 02.04.2012, între reprezentanții S.C. ARCOM S.A și S.C.
ROMSTRADE S.R.L. (anexat).

La activitatea de predare-primire au participat și domnii: MÎȚOC VASILE-șeful
Serviciului Administrativ și MITITELU VALENTIN-șeful Departamentului Mecanizare.

Prezentul proces-verbal conține 1 (una) filă și s-a încheiat în două exemplare, unul
pentru S.C. ROMSTRADE S.R.L. și unul pentru S.C. ARCOM S.A.

Am predat
Reprezentant
S.C. ROMSTRADE S.R.L

Cristinel Ion **COJOCARU**
(nume, prenume, semnătura)

Am primit
Reprezentant
S.C. ARCOM S.A.

ARCOM S.A.
SERVICIUL ADMINISTRATIV
BAZA BERCENI
Valeriu **ZISU**
(nume, prenume, semnătura)

Nr. 09/04 2012
de la Bucuresti

S.C. ROMSTRADE S.R.L.	
INTRARE	1956
IESIRE	
Ziua	03
Luna	04
Anul	2012

441/DG/03 04.2012

PROCES VERBAL
de PREDARE – PRIMIRE a “ SPATIULUI”

conform CONTRACT DE INCHIRIERE Nr. 2130/27.01.2012

Incheiat astazi, 02.04.2012, intre reprezentantii SC ARCOM SA si reprezentantii SC ROMSTRADE SRL la sediul BAZEI DE PRODUCTIE ARCOM, Strada Drumul Leordeni Nr. 106, Sector 4, Bucuresti.

Prin prezentul proces verbal se procedeaza la predarea de catre SC ARCOM SA, respectiv la primirea de catre SC ROMSTRADE SRL, prin reprezentantii prezenti a urmatoarelor spatii ce fac obiectul inchirierii conform contractului semnat de ambele parti:

1. **Atelier multifunctional “CADROM” cu Suprafata utila de 3815 mp, care include:**

- Atelier prelucrari mecanice cu dotarile mentionate in anexa la prezentul proces verbal. Predarea propriu-zisa a atelierului si a dotarilor se va face pana pe data de 06.04.2012, in prezenta delegatiilor ambelor firme, urmand a se mentiona in respectiva anexa inventarul si gradul de functionalitate si uzura ale fiecarui utilaj aflat in dotarea atelierului;
- Hala de reparatii avand cele trei traverse libere;
- 2 Poduri rulante aflate in hala de reparatii, in prezent nefunctionale, avand scadenta la verificare depasita;
- Anexe pentru birouri si magazii pentru depozitare, starea fizica si tehnica a acestora fiind descrisa conform pozelor anexate;
- Centrala termica pe abur aferenta atelierului CADROM, in prezent nefunctionala. Aceasta se va preda in stare de functiune pana pe data de 30.05.2012, conditionat de constatările firmei SIETA SA Cluj, firma care asigura service-ul acestei centrale;

- Laborator de betoane aferent statiei de betoane. Predarea propriu-zisa a acestui laborator si a dotarilor din acesta, se va face pana pe data de 06.04.2012, in prezenta delegatiilor ambelor firme urmand a se inventaria si a se descrie gradul de uzura si functionalitatea fiecarui utilaj si echipament aflat in dotarea laboratorului.

Predarea cheilor aferente spatiilor descrise anterior se va face in data de 06.04.2012. Odata cu predarea cheilor se va proceda la verificarea functionarii utilitatilor (apa, curent, etc) si se vor face citirile contoarelor aferente acestor utilitati.

2. Statia de betoane LIEBHERR + padocuri agregate, avand Suprafata utila 23500 mp, care includ:

- Statia de betoane propriu-zisa. Punerea in functiune a acesteia se va face pana pe data de 06.04.2012, in baza procesului verbal si a raportului de interventie al firmei GENCO '93 SA;
- Statia de pompe si hidrofor din subsolul statiei de betoane;
- Padocurile de agregate pentru betoane. Deseurile si agregatele aflate in prezent pe acest amplasament, proprietate a SC ARCOM SA, vor fi transportate pe cheltuiala acesteia de pe acest amplasament pana pe data de 09.04.2012;
- Platforme betonate. SC ARCOM SA va demonta si indeparta de pe amplasament statia de betoane CEDOMAL C51 pana pe data de 06.04.2012.

3. Platforme betonate (inclusiv poligon prefabricate) + drumuri betonate cu Suprafata utila 21427 mp, care includ:

- Platforme betonate pentru depozitare auto, libere;
- Platforma poligon de prefabricate. Pe acest amplasament se afla o macara portal, in prezent nefunctionala. De asemenea, instalatia de abur de pe aceasta platforma este nefunctionala;
- Drumuri betonate libere.

In perioada 06.04.2012 – 10.04.2012 reprezentantii SC ARCOM SA si ai SC ROMSTRADE SRL vor proceda la citirea tuturor contoarelor aferente retelelor de utilitati (apa, curent, gaze, etc.) ce deserve sc spatiul inchiriat descris mai sus, precum si a celor 2 camine si a etajului de birouri predate de SC ARCOM SA in data de 02.04.2012. Citirile acestor contoare se vor mentiona intr-o anexa la prezentul proces verbal. Totodata, in aceasta anexa se va preciza si modul de plata agreeat de ambele parti al utilitatilor, unde NU se pot monta contoare. (ex.: evacuarea apelor pluviale si menajere, iluminat exterior, etc.)

Avand in vedere suprafata destul de mare, precum si spatiile numeroase ce trebuiesc inventariate de parti, precum si rezolvarea problemelor mentionate in prezentul proces verbal, partile convin de comun acord ca SC ARCOM SA sa emita factura aferenta inchirierii spatiilor descrise in prezentul proces verbal, incepand cu data de 15.04.2012.

Am predat,

Reprezentantii SC ARCOM SA

Ing. Sorin Glesnea

Ing. Adrian Negomireanu

Administrator Baza Berceni Valeriu Zisu

Ing. Sorin Barsan

Ing. Marian Grigore

Ing. Mihai Migez

Am primit,

Reprezentantii SC ROMSTRADE SRL

Ing. Dragos Dorobantu

Ing. Nicolae Ripon

Ing. Alexandru Purice