

RAPORT DE AUDIT DE CONFORMITATE
privind regularitatea și corectitudinea activității agenților economici cu capital de stat
la SC BIROUL DE TURISM PENTRU TINERET (BTT) SA

1. REZUMATUL EXECUTIV ȘI CONCLUZIA DE AUDIT

Misiunea de audit de conformitate efectuată de către Curtea de Conturi a României la SC BIROUL DE TURISM PENTRU TINERET (BTT) SA este o misiune de raportare directă cu un nivel de asigurare rezonabilă.

Subiectul auditului l-a reprezentat regularitatea și corectitudinea activității operatorului economic desfășurată în perioada 2021-2023.

În aprecierea noastră, subiectul auditului prezintă un grad semnificativ de interes pentru utilizatori, având în vedere faptul că societatea comercială este succesoarea fostului Birou de Turism pentru Tineret, entitate înființată în anul 1968, ca un organ specializat cu personalitate juridică care se ocupa de organizarea turismului și excursiilor pe plan central, a taberelor de odihnă pentru tineret, orientarea activității turistice de masă, dispunând de un patrimoniu semnificativ constând în baze turistice și de agrement amplasate pe întreg teritoriul țării.

Ca atare, raportul de audit este destinat Parlamentului României, Ministerului Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale în calitate de acționar majoritar, entității auditate - SC BTT SA, precum și societății civile și altor părți interesate.

Concluzia de audit – concluzie contrară

În urma auditului efectuat, echipa de audit a constatat neconformități, astfel cum acestea sunt prezentate la capitolul 5 din prezentul raport. Neconformitățile constatate sunt semnificative, iar unele dintre acestea au un impact deosebit de important asupra activității SC BTT SA.

DEPARTAMENTUL X

2. INTRODUCERE

2.1 Scurt istoric

În 1968 s-a înființat „*Biroul de Turism pentru Tineret*” prin Hotărârea Consiliului de Miniștri al Republicii Socialiste România nr. 2170/30.09.1968, ca un organ specializat cu personalitate juridică care se ocupa de organizarea turismului și excursiilor pe plan central, a taberelor de odihnă pentru tineret.

În 1990 fostul Biroul de Turism pentru Tineret s-a desființat și s-a creat „*Compania Autonomă de Turism pentru Tineret*” (HG nr.357/1990).

În anul 1991, Compania Autonomă de Turism pentru Tineret s-a desființat, activul și pasivul acesteia fiind preluat de societatea comercială „*Compania de turism pentru tineret*” - S.A. (HG nr. 91/04.02.1991), denumită și „C.T.T.” - S.A., persoana juridică română, cu excepția fracțiunii din patrimoniu reprezentând Complexul sportiv, turistic și de agrement „Herăstrău” București.

În anul 1992, prin hotărâre de guvern, s-a reîntregit patrimoniul societății „*Compania de turism pentru tineret*” - S.A. cu Complexul sportiv, turistic și de agrement „Herăstrău” București iar prin Hotărârea AGA nr. 12/15.10.1992, Compania de turism pentru tineret - S.A. și-a schimbat denumirea în „*Biroul de Turism și Tranzacții*” - S.A.

Ulterior, prin Hotărârea AGA din 09.04.2001, Biroul de Turism și Tranzacții - S.A. și-a schimbat denumirea în „*Biroul de Turism pentru Tineret*” - S.A..

Prin HG nr.1291/2001 a fost aprobat transferul pachetului de acțiuni deținut de Statul român la societatea comercială „Biroul de Turism pentru Tineret - S.A. București de la Ministerul Turismului la R.A.- A.P.P.S.

Prin HG nr. 863/2006 a avut loc transferul pachetului de acțiuni deținute de Statul român la Societatea Comercială „Biroul de Turism pentru Tineret (B.T.T.)” - S.A. București din portofoliul Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” în portofoliul Autorității pentru Valorificarea Activelor Statului.

Prin HG nr. 481/07.10.2013, s-a transferat pachetul de acțiuni deținut de Statul român la societatea „Biroul de Turism pentru Tineret (B.T.T.)” S.A. București, de la Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului la Ministerul Tineretului și Sportului.

Prin OUG nr.121/2021 *privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru completarea unor acte normative*, cu modificările și completările ulterioare, s-a transferat pachetul de acțiuni deținut de Stat la societatea „Biroul de Turism pentru Tineret

DEPARTAMENTUL X

(B.T.T.)” S.A. București, de la Ministerului Tineretului și Sportului la Ministerului Familiei, Tineretului și Egalității de Șanse.

Prin OUG nr.153/2024 *privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale*, s-a transferat pachetul de acțiuni deținut de Statul român la societatea „Biroul de Turism pentru Tineret (B.T.T.)” S.A. București, de la Ministerului Familiei, Tineretului și Egalității de Șanse la Ministerului Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale.

2.2. Organizare și funcționare

Societatea comercială Biroul de Turism pentru Tineret S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni, al cărei acționar majoritar este statul român, prin Ministerul Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale, care deține 87,92% din acțiuni. Ceilalți acționari sunt: S.I.F. Transilvania, acționari persoane juridice tip listă și acționari persoane fizice.

Acțiunile societății Biroul de Turism pentru Tineret S.A. sunt admise la tranzacționare pe sistemul alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A., conform Deciziei Autorității de Supraveghere Financiară nr. 1183/12.06.2015.

Biroul de Turism pentru Tineret SA București are în coordonare Sucursala Costinești care este dezmembrământ, fără personalitate juridică.

Obiectul principal de activitate îl constituie, potrivit actului constitutiv, *”Hoteluri si alte facilități de cazare similare”*, cod CAEN 5510, iar pe lângă activitatea principală, societatea desfășoară și servicii de închiriere de a imobilelor aflate în patrimoniul acesteia.

În perioada supusă verificării (2021-2023) conducerea SC BTT SA a fost asigurată de Consiliul de Administrație și Directorul General iar numărul mediu de salariați a variat între 20 și 24.

3. DESCRIEREA ACTIVITĂȚII DE AUDIT

Subiectul auditului Curții de Conturi îl reprezintă regularitatea și corectitudinea activității desfășurate de SC Biroul de Turism pentru Tineret SA în perioada 2021-2023.

Domeniul de aplicare a auditului constă în evaluarea activității desfășurate de entitate și a modului de administrare a patrimoniului în perioada 2021-2023. Astfel, au fost verificate acuratețea, conformitatea, regularitatea și corectitudinea tranzacțiilor în raport cu legile, regulile și reglementările relevante în ceea ce privește:

- exactitatea și realitatea datelor înscrise în situațiile financiare;

DEPARTAMENTUL X

- efectuarea inventarierii generale a patrimoniului, valorificarea rezultatelor și înregistrarea acestora în evidența contabilă, precum și asigurarea integrității bunurilor patrimoniale;
- stabilirea și urmărirea încasării veniturilor din activitatea prestată;
- efectuarea cheltuielilor;
- evaluarea și analiza creanțelor și datoriilor și a măsurilor luate pentru încasarea/plata acestora în concordanță cu dispozițiile legale și angajamentele legale încheiate;
- vânzarea și/sau scoaterea din funcțiune a activelor corporale, închirierea/concesionarea de bunuri.

Abordarea auditului s-a bazat pe riscuri, ceea ce a presupus orientarea activității de audit asupra acelor procese aferente domeniilor auditate care sunt predispuse unor neconformități semnificative.

Procesele auditate au fost evaluate în raport cu criteriile de audit, raportate la prevederile legale și procedurile interne aplicabile. Au fost aplicate proceduri de audit în urma cărora au fost obținute de probe de audit suficiente și adecvate care au stat la baza formulării concluziei formulate.

Activitățile de audit au fost realizate în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit, respectiv: ISSAI 100 - *Principiile fundamentale ale auditării sectorului public*, ISSAI 400 - *Principiile auditului de conformitate* și ISSAI 4000 - *Standardul de Audit de Conformitate*.

Suntem independenți față de entitatea auditată din punct de vedere al cerințelor etice relevante cerute de ISSAI, inclusiv cele prevăzute în Codul Etic al Curții de Conturi și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice în conformitate cu aceste cerințe.

4. CERINȚE LEGISLATIVE APLICABILE

Cadrul legal ce a reglementat activitatea desfășurată de entitate, în perioada auditată, a fost reprezentat, în principal de:

➤ Legea nr. 31/1990 a societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

➤ OUG nr. 109 din 30 noiembrie 2011 *privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare*;

➤ HG nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109 din 30 noiembrie 2011 *privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice*;

DEPARTAMENTUL X

➤ OG nr. 26 din 21 august 2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară;

➤ Legea nr.672/2002 privind auditul public intern, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ HG nr. 1086/2013 pentru aprobarea Normelor generale privind exercitarea activității de audit public intern;

➤ OG nr.119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată;

➤ OMFP nr.923/2014 pentru aprobarea Normelor metodologice generale referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv și a Codului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfășoară activitatea de control financiar preventiv propriu, republicat;

➤ Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

➤ OMFP nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Legea nr.15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Totodată, echipa de audit a avut în vedere și prevederile actului constitutiv și ale regulamentului de organizare și funcționare a entității, precum și procedurile interne de lucru ce au reglementat anumite segmente ale activității societății comerciale.

5. CONSTATĂRI ȘI RECOMANDĂRI

5.1. Obiectiv verificat: *Exactitatea și realitatea datelor înscrise în situațiile financiare anuale*

În conformitate cu prevederile art. 9 alin.(1) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Documentele oficiale de prezentare a activității economico-financiare a persoanelor prevăzute la art.1 alin. (1)-(4) sunt situațiile financiare anuale, întocmite potrivit reglementărilor contabile aplicabile și care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a altor informații, în condițiile legii, referitoare la activitatea desfășurată".

Ca urmare a verificării modului de respectare a acestei obligații legale, au fost constatate următoarele neconformități:

DEPARTAMENTUL X

5.1.1. Neînregistrarea în evidența contabilă și nepreluarea în situațiile financiare anuale a rezultatelor inventarierii generale a patrimoniului aferentă exercițiului financiar 2021

În urma efectuării inventarierii generale a patrimoniului, aferente exercițiului financiar încheiat la 31.12.2021, Comisia de inventariere a întocmit procesul-verbal nr. 980/28.03.2022 (anexa nr.1) în care au fost consemnate rezultatele acestei acțiuni, ce au fost aprobate de CA, prin Decizia nr.47/14.04.2022 (anexa nr.2). În urma verificării datelor consemnate în evidența contabilă a entității, aferentă exercițiului financiar pentru care s-a efectuat inventarierea generală a patrimoniului, respectiv anul 2021, s-a constatat că rezultatele acțiunii nu au fost înregistrate pe seama exercițiului financiar respectiv, acestea fiind evidențiate în exercițiul financiar ulterior, respectiv anul 2022.

Este de subliniat faptul că, în conformitate cu dispozițiile pct.1 alin.(2)¹ din *Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii*, aprobate prin OMFP 2861/2009, cu modificările și completările ulterioare, inventarierea are ca scop principal stabilirea situației reale a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii *în vederea întocmirii situațiilor financiare anuale* care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare și a performanței entității pentru respectivul exercițiu financiar.

În considerarea acestor prevederi legale, SC BTT SA trebuia să înregistreze rezultatele inventarierii generale anuale a patrimoniului pe seama exercițiului financiar 2021 și nu în exercițiul 2022 așa cum s-a procedat, în fapt.

5.1.2. Stabilirea și înregistrarea eronată a ajustărilor de valoare privind imobilizările corporale

a) Din analiza datelor prezentate în bilanțurile anuale întocmite la 31.12.2021, 31.12.2022 și 31.12.2023 (anexa nr.3), a rezultat faptul că indicatorul bilanțier „*Instalații tehnice și mașini*” prezintă solduri negative. Ca urmare, echipa de audit a procedat la verificarea datelor înscrise în balanțele de verificare care au stat la baza întocmirii situațiilor financiare anuale, constatând-se astfel că valoarea amortizării înregistrată în evidența contabilă aferentă imobilizărilor corporale „*Instalații tehnice și mașini*” a fost mai mare decât valoarea de înregistrare a mijloacelor fixe

¹ OMFP 2861/2009 Pct.1 (2) *Inventarierea are ca scop principal stabilirea situației reale a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale fiecărei entități, precum și a bunurilor și valorilor deținute cu orice titlu, aparținând altor persoane juridice sau fizice, în vederea întocmirii situațiilor financiare anuale care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare și a performanței entității pentru respectivul exercițiu financiar.*

DEPARTAMENTUL X

respectiv, nefiind astfel respectate prevederile art.11² din Legea nr.15/1994, *privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale*, republicată,

b) Ca urmare a verificării efectuate a rezultat faptul că BTT SA utilizează regimul de amortizare liniară a activelor fixe corporale și necorporale. Amortizarea liniară se realizează, în conformitate cu dispozițiile Legea nr.15/1994 *privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin includerea uniformă în cheltuielile de exploatare a unor sume fixe, stabilite proporțional cu numărul de ani ai duratei normale de utilizare a mijlocului fix. Cu ocazia verificării modului de determinare a cuantumului amortizării lunare, precum și a modului de înregistrare a acesteia în evidența contabilă, au fost constatate următoarele neconformități:

- înscriserea în fișa mijlocului fix și evidențierea în contabilitate a unei amortizări eronate;
- înregistrarea în contabilitate a unei amortizări mai mari decât cea înregistrată în fișa mijlocului fix;
- înregistrarea în contabilitate a amortizării unui mijloc fix după împlinirea duratei normale de funcționare a acestuia.

Aceste neconformități s-au regăsit în cazul a 7 (șapte) active corporale de natura clădirilor, situația fiind prezentată în tabelul următor:

Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Valoarea de înregistrare	Data punerii în funcțiune	Durata normală de funcționare	Data amortizării complete	Amortizare lunară cf. fișă mijloc fix	Amortizare lunară înregistrată în contabilitate	Amortizare lunară conform prevederilor legale
36-37	Clădire sediu București	1.446.030	01.01.1994	480 luni	31.01.2034	3.177,76	3.177,77	3012,56
80	Extindere rețea de iluminat NR.I.8005	17.948	01.07.2010	144 luni	31.07.2022	124,64	206,54	124,64
47	Grup sanitar	36.285	01.01.1983	384 luni	31.01.2015	249,64	249,64	249,64*
79	Alei și drumuri	54.010	01.07.2010	240 luni	31.07.2030	298,40	298,41	225,04
5	Clădire Ag. Teleorman	288.663	01.01.1985	480 luni	31.01.2025	887,04	887,04	601,38

² Legea nr.15/1994 art.11 "Amortizarea mijloacelor fixe se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare".

DEPARTAMENTUL X

15	Căsuțe de piatră tip 2- 3 buc (3021-2023)	34.121	01.01.1971	480 luni	31.01.2011	114,04	114,05	114,05*
19	Clădire parte recepție cofetărie	62.049	01.01.1978	480 luni	31.01.2018	239,80	239,81	239,81*

*Amortizare înregistrată în evidența contabilă și după împlinirea duratei de funcționare a mijlocului fix

Din datele prezentate mai sus, se constată faptul că în cazul activelor *clădire sediu București, alei și drumuri și clădire Ag. Teleorman* valoarea amortizării lunare înscrisă în fișa mijlocului fix și înregistrată în contabilitatea entității a fost mai mare decât valoarea amortizării determinată în conformitate cu dispozițiile legale menționate anterior, referitoare la modul de realizare a regimului de amortizare liniară. Aceeași situație se regăsește și cazul activului *extindere rețea de iluminat* în care, în contabilitatea entității, a fost evidențiată o amortizare mai mare decât cea legală. În cazul activelor *Grup sanitar, căsuțe de piatră tip 2-3 și clădire parte recepție cofetărie*, BTT SA a procedat la înregistrarea amortizării în cheltuielile de exploatare și după împlinirea duratei normale de funcționare a activelor respective, înregistrările efectuându-se până la data de 31.12.2022 și 31.12.2023 (anexa nr.4).

Situația descrisă mai sus contravine dispozițiilor art.11 și 18 lit.A³ din Legea nr.15/1994 *privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În legătură cu neconformitățile descrise mai sus, reprezentanții entității au precizat: ” (...) programul de contabilitate calculează amortizarea începând cu data introducerii datelor în program și nu de la data menționată în câmpul „data de intrare”. Astfel, în cazul de față, se poate observa că deși în fișa mijlocului fix data amortizării complete este 31.01.2034 (calculată corect conform celor de mai sus), dacă se împarte valoarea rămasă de amortizat la amortizarea lunară, acest termen este depășit.(...)” (anexa nr.5)

Potrivit prevederilor legale amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune până la recuperarea integrală a valorii de intrare conform duratelor normale de

³ Legea nr.15/1994 art.18 lit.A ”Agenții economici amortizează mijloacele fixe potrivit prevederilor prezentei legi, utilizând unul dintre următoarele regimuri de amortizare:A. Amortizarea liniară - se realizează prin includerea uniformă în cheltuielile de exploatare a unor sume fixe, stabilite proporțional cu numărul de ani ai duratei normale de utilizare a mijlocului fix.Amortizarea liniară se calculează prin aplicarea cotei anuale de amortizare la valoarea de intrare a mijloacelor fixe.”

DEPARTAMENTUL X

funcționare. În aceste condiții, aplicațiile informatice utilizate trebuie astfel parametrizate încât acestea să asigure respectarea prevederilor legale specifice.

5.1.3. Înregistrarea eronată în evidența contabilă a unor operațiuni economico-financiare

În urma verificării efectuate, s-a constatat faptul că unele operațiuni au fost înregistrate în contabilitatea entității, fără a fi respectate prevederile legale privind funcțiunea conturilor contabile utilizate, respectiv:

a) înregistrarea în contul de imobilizări corporale 214 „*Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale*” a unor bunuri care nu au întrunit condițiile legale referitoare la încadrarea acestora în categoria mijloacelor fixe. Astfel, în condițiile în care valoarea minimă de încadrare în categoria mijloacelor fixe era de 2500 lei, valoarea de înregistrare individuală a acestor bunuri a fost de 1.007,57 lei, fapt ce impunea înregistrarea acestora în categoria obiectelor de inventar, respectiv în contul contabil 303 „*Materiale de natura obiectelor de inventar*” (anexa nr.6);

b) în perioada 2021-2023, obligațiile de plată față de furnizorii de imobilizări nu au fost evidențiate prin contul contabil 404 „*Furnizori de imobilizări*” ci prin contului contabil 401 „*Furnizori*”;

c) pentru evidențierea în contabilitate a impozitului cu reținere la sursă, rezultat din derularea contractului de prestări servicii, înregistrat la BTT sub nr.3870/24.11.2021, a fost utilizat contul contabil 698 „*Cheltuieli cu impozitul pe venit și cu alte impozite care nu apar în elementele de mai sus*” (cont în care se înregistrează valoarea impozitului pe venitul microîntreprinderilor și care este prezentat distinct în Contul de profit și pierdere. Operațiunea respectivă trebuia înregistrată în mod corect în contul contabil 635 „*Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate*” (anexa nr.7).

Cauza neconformităților constatate și prezentate la pct.5.1.1-5.1.3. de mai sus, o constituie faptul că sistemul de control intern managerial este insuficient proiectat și implementat la nivelul entității auditate, astfel încât acesta nu poate să-și îndeplinească unul dintre obiectivele generale ale acestuia, respectiv acela de respectare a legii și a reglementărilor ce guvernează activitățile entității, nefiind instituite controale suficiente și adecvate de natură a preveni apariția erorilor.

DEPARTAMENTUL X

Consecința neconformităților constatate o reprezintă neasigurarea prezentării în situațiile financiare anuale a unor informații corecte cu privire la situația patrimonială a entității.

Recomandăm:

1. *Elaborarea procedurilor și/sau revizuirea celor existente în ceea ce privește întocmirea situațiilor financiare, în sensul instituirii unor controale suficiente și adecvate astfel încât să se obțină asigurarea că în situațiile financiare sunt prezentate date reale cu privire la patrimoniul aflat în administrare;*

2. *Prezentarea în notele explicative, anexe la situațiile financiare anuale, a informațiilor privind corecțiile efectuate în vederea reflectării situației reale a patrimoniului.*

Punctul de vedere al entității cu privire la aceste deficiențe:

Față de cele consemnate în proiectul raportului de audit la punctul 5.1.3., prin adresa nr. 1510/13.05.2025, entitatea a formulat observații conform cărora, decizia de înregistrare a bunurilor în contul 214 „*Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale*”, a avut la bază prevederile pct.138 din OMFP nr. 1802/2014. Entitatea a considerat că pentru încadrarea bunurilor în categoria activelor imobile, ordinul nu prevede o valoare minimă a acestora. De asemenea, entitatea a invocat prevederile art. 28 alin. 21 din Codul Fiscal potrivit cărora pentru active cu o valoare fiscală mai mică de 2.500 lei, societatea poate recupera aceste cheltuieli prin deduceri de amortizare. Prin urmare, entitatea a solicitat eliminarea acestei constatări.

În urma discuțiilor purtate în cadrul ședinței de conciliere, s-a agreat totuși faptul că prin Politicile contabile ale entității nu au fost stabilite condițiile specifice pentru recunoașterea bunurilor în cauză ca fiind imobilizări corporale și, în consecință, neconformitatea constatată de echipa de audit se menține.

Față de cele de mai sus, **nu au rămas aspecte în divergență.**

5.2. Obiectiv verificat: *Efectuarea inventarierii generale a patrimoniului, valorificarea rezultatelor și înregistrarea acestora în evidența contabilă, precum și asigurarea integrității bunurilor patrimoniale*

5.2.1. Deficiențe privind modul de desfășurare a acțiunii de inventariere generală a patrimoniului în perioada 2021-2023

a) *Nefinalizarea procesului de inventariere generală a patrimoniului, aferent*

DEPARTAMENTUL X

exercițiului financiar 2023

Inventarierea generală a patrimoniului SC BTT SA aferentă exercițiului financiar 2023 a fost organizată în baza Deciziei directorului general nr.143/04.12.2323 (anexa nr.8) prin care a fost stabilită componența Comisiei de inventariere, precum și perioada de desfășurare a acțiunii, respectiv 05.-29.12.2023. Rezultatele inventarierii au fost înscrise în procesul-verbal nr.1956/24.05.2024 (anexa nr.9), semnat de către Comisia de inventariere, prin care au fost formulate unele propuneri cu privire la valorificarea rezultatelor acestei acțiuni, astfel:

- înregistrarea în contabilitatea entității a unor imobilizări corporale regăsite faptic în patrimoniul entității și neevidențiate în contabilitate;

- reglarea în evidența contabilă extrabilanțieră a contului 8035 *"Stocuri de natura obiectelor de inventar date în folosință"* în conformitate cu situația faptică regăsită pe teren. Astfel, potrivit celor consemnate în lista de inventariere a obiectelor de inventar în folosință (anexa nr.10) valoarea totală a acestora a însumat 852.972,10 lei, în condițiile în care soldul la finele anului 2023 al contului 8035 *"Stocuri de natura obiectelor de inventar date în folosință"* a fost de 477.898,26 lei, așa cum rezultă din fișa contului (anexa nr.11);

- scoaterea din gestiune a unui mijloc fix de natura construcțiilor demolat încă din anul 2020;

- scoaterea din gestiunea *"Pârâul rece"* a activului *"Vila Crivățul"* și a terenului aferent în suprafață de 2.186 mp, înstrăinată către o persoană fizică în urma deciziei instanței de judecată;

- scoaterea din uz a unor materiale de natura obiectelor de inventar care au înregistrat un grad avansat de uzură.

Ca urmare a verificării efectuate s-a constatat faptul că procesul-verbal astfel întocmit nu a fost avizat de către directorul general al entității, iar prin Decizia nr.79/28.05.2024 (anexa nr.12), Consiliul de Administrație a decis amânarea dezbaterilor cu privire la rezultatele inventarierii patrimoniului BTT la data de 31.12.2023. Până la data prezentei misiuni de audit, conducerea entității nu a luat nicio decizie în acest sens.

Față de cele de mai sus, prin răspunsul formulat la nota de clarificări solicitată de echipa de audit (anexa nr.13), s-a făcut precizarea faptului că neavizarea procesului-verbal al rezultatelor inventarierii a fost generată de sesizarea unor inadvertențe în documentația de inventariere, în ceea ce privește situația activelor de natura imobilizărilor corporale și a materialelor de natura obiectelor de inventar în folosință. Totodată, s-a menționat că solicitarea de remediere a inadvertențelor respective nu a fost soluționată de către comisia de inventariere. Cu toate acestea, documentația a fost totuși înaintată Consiliului de Administrație, acesta neluând nicio decizie în

DEPARTAMENTUL X

acest sens, așa cum am arătat anterior.

În aceste condiții, nu au fost respectate dispozițiilor art.7 alin.(3)⁴ din Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale pct.43 teza finală⁵ din *Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii*, aprobate prin OMFP nr.2861/2009. Astfel, rezultatele inventarierii generale a patrimoniului aferente exercițiului financiar 2023 nu au fost înregistrate în contabilitatea entității și, pe cale de consecință, situațiile financiare anuale nu oferă o imagine corectă a patrimoniului entității.

b) Nerespectarea dispozițiilor legale privind inventarierea clădirilor la gestiunea "Pârâul Rece"

Potrivit datelor consemnate în lista de inventariere (anexa nr.14) a activelor de natura clădirilor existente în această gestiune în anul 2022, s-a constatat că a fost înscris și activul "Vila Ursu" cu nr. de inventar 114012, cu o valoare contabilă de 144 lei, nefiind consemnate diferențe între stocurile factice și cele scriptice la niciunul dintre activele inventariate.

Ca urmare a verificării efectuate s-a constatat faptul că activul Vila Ursu a fost casat în cursul anului 2022, așa cum rezultă din datele înscrise în fișa mijlocului fix (anexa nr.15) și, în consecință, prin acțiunea de inventariere efectuată la finele anului 2022 nu ar mai fi fost posibilă confirmarea existenței factice a acestui activ.

Față de situația descrisă mai sus, membrii comisiei de inventariere prin răspunsul formulat la Nota de clarificări solicitate de echipa de audit au precizat următoarele: "Având în vedere termenul scurt de finalizare a procedurii de inventariere comisia dintr-o eroare a reintrodus pe listele de inventar activul Vila Ursu." (anexa nr.16)

Referitor la inventarierea gestiunii respective în anul 2023, echipa de audit a constatat faptul că în lista de inventariere a activelor de natura clădirilor **a fost înscrisă și confirmată existența faptică** a activului "Vila Crivățul", activ care a ieșit din patrimoniul entității încă din anul 2009, în baza Deciziei Civile nr.11/AP pronunțată la data de 09.02.2009 de Curtea de Apel Brașov, prin retrocedare, potrivit procesului-verbal de punere în posesie nr.417/11.05.2009

⁴ Legea nr.82/1991 art.7 alin.(3) *Rezultatul inventarierii se înregistrează în contabilitate potrivit reglementărilor contabile aplicabile.*

⁵ OMFP nr.2861/2009 pct 43. *Propunerile cuprinse în procesul-verbal al comisiei de inventariere se prezintă, în termen de 7 zile lucrătoare de la data încheierii operațiunilor de inventariere, administratorului, ordonatorului de credite sau persoanei responsabile cu gestiunea entității. Acesta, cu avizul conducătorului compartimentului financiar-contabil și al conducătorului compartimentului juridic, decide asupra soluționării propunerilor făcute, cu respectarea dispozițiilor legale.*

DEPARTAMENTUL X

(anexa nr.17). Menționăm că, la finele exercițiului financiar 2023, activul respectiv figura înregistrat și în evidența contabilă a entității așa cum rezultă din datele înscrise în registrul imobilizărilor la 31.12.2023 (anexa nr.18).

În legătură cu această situație, membrii comisiei de inventariere au precizat: *"Întrucât Decizia Directorului General pentru inventarierea patrimoniului societății aferentă anului 2022 a fost emisă în data 04.12.2023, cu termen de finalizare la 29.12.2023, precizăm faptul că, comisia de inventariere nu a putut efectua deplasări la toate activele societății supuse procedurii de inventariere întrucât timpul alocat până la finalizare a fost foarte scurt întrucât luna Decembrie este o lună cu sărbători legale prin care sunt alocate o serie de zile libere de la stat. Astfel, comisia nu a putut verifica și identifica la fata locului activul Vila Crivățul."*

Astfel, nu au fost respectate dispozițiile pct.12⁶ din *Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii*, aprobate prin OMFP nr.2861/2009. Potrivit acestui act normativ, clădirile se inventariază, prin identificarea lor, pe baza titlurilor de proprietate și a dosarului tehnic al acestora. Cu privire la modul de efectuare a inventarierii, raportat la condițiile legislative mai sus menționate, membrii comisiei de inventariere au precizat: *"Cu privire la Vila Crivățul, aceasta nu a mai putut fi identificată pe baza titlului de proprietate și a dosarului tehnic întrucât a fost înstrăinată în anul 2009 (...) Cu privire la Vila Ursu aceasta nu a mai putut fi identificată pe baza titlului de proprietate și a dosarului tehnic întrucât o parte din documente de proprietate (respectiv dosar tehnic) nu au putut fi identificate în cadrul societății."*

Față de cele descrise mai sus se constată că, în listele de inventariere aparținând gestiunii *"Pârâul Rece"* au fost înscrise informații nereale, necorespunzătoare situației de fapt, ca urmare a faptului că acțiunea nu s-a desfășurat în concordanță cu prevederile legale incidente prin identificarea existenței faptice a activelor respective, această situație de fapt fiind confirmată de membrii comisiei de inventariere *"(...) Deciziile cu privire la numirea comisiei de inventariere au fost emise în data de 23.11.2022, respectiv 04.12.2023 cu termen de finalizare la 30.12.2022 respectiv 29.12.2023, din lipsă de timp comisiile nu au efectuat deplasarea în teren la Baza BTT Pârâul Rece."*

⁶ OMFP 2861/2009 art.12. *Inventarierea terenurilor se efectuează pe baza documentelor care atestă dreptul de proprietate al acestora și a altor documente, potrivit legii. Clădirile se inventariază prin identificarea lor pe baza titlurilor de proprietate și a dosarului tehnic al acestora.*

DEPARTAMENTUL X

c) Nevalorificarea, în condițiile legii, a rezultatelor inventarierii

1) Ca urmare a acțiunii de inventariere, desfășurată în anul 2021, Comisia de inventariere a identificat existența faptică a unor stocuri de natura obiectelor de inventar în folosință în sumă totală de 1.108.178 lei, în condițiile în care în contabilitatea extrabilanțieră a entității erau evidențiate stocuri de natura acestor active în sumă de doar 394.638,01 lei.

Deși prin procesul-verbal de inventariere au fost formulate propuneri în sensul reglării situației respective, acestea fiind aprobate de către Consiliul de administrație, auditul efectuat a evidențiat faptul că, totuși, entitatea nu a procedat la efectuarea înregistrărilor corespunzătoare în evidența contabilă, contrar dispozițiilor art.7 alin.(3)⁷ din Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2) Aceeași situație s-a regăsit și în cazul inventarierii aferente exercițiului financiar 2022, respectiv au fost identificate stocuri de natura obiectelor de inventar în folosință în sumă totală de 510.944,91 lei, în condițiile în care în contabilitatea extrabilanțieră a entității erau evidențiate stocuri de natura acestor active în sumă de doar 445.159,92 lei. Spre deosebire de anul 2021, în procesul-verbal al rezultatelor inventarierii aferente anului 2022 (anexa nr.19) situația de fapt a materialelor de natura obiectelor de inventar nu a mai fost consemnată conform celor descrise mai sus și, în consecință, nu au mai fost formulate propuneri cu privire la punerea de acord a situației faptice a acestor active cu evidența contabilă a entității. În aceste condiții, rezultatele inventarierii pe anul 2022 nu au fost stabilite cu respectarea dispozițiilor legale prevăzute la pct.35 (1)⁸ din *Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii*, aprobate prin OMFP 2861/2009, cu modificările și completările ulterioare.

d) Neconcordanțe între datele înscrise în listele de inventariere și datele din evidența gestionară

Ca urmare a verificării efectuate asupra datelor consemnate în documentația de inventariere aferentă exercițiilor financiare 2021, 2022 și 2023 referitoare la materialele de natura obiectelor de inventar date în folosință, au fost constatate următoarele:

- în lista de inventariere a activelor respective aferentă anului 2021 (anexa nr.20) Comisia

⁷ Legea 82/1991 Art.7 alin.(3) *Rezultatul inventarierii se înregistrează în contabilitate potrivit reglementărilor contabile aplicabile.*

⁸ OMFP 2861/2009 Pct.35. - (1) *Rezultatele inventarierii se stabilesc prin compararea datelor constatate faptic și înscrise în listele de inventariere cu cele din evidența tehnico-operativă (fișele de magazie) și din contabilitate.*

DEPARTAMENTUL X

de inventariere a confirmat existența faptică a obiectelor de inventar, date pe locuri de folosință, în valoare totală de 1.108.178,39 lei;

- în lista de inventariere a activelor respective aferentă anului 2022 (anexa nr.21) Comisia de inventariere a confirmat existența faptică a obiectelor de inventar, date pe locuri de folosință, în valoare totală de 510.944,91 lei.

Se constată astfel că ***stocul obiectelor de inventar a înregistrat o diminuare substanțială în anul 2022 față de anul 2021, în valoare de 597.233,48 lei.*** La solicitarea echipei de audit, BTT SA a prezentat fișa contului contabil extrabilanțier 8035 "*Materiale de natura obiectelor de inventar aflate în folosință*" la data de 31.12.2022 (anexa nr.22) cont în care, potrivit reglementărilor legale specifice, sunt evidențiate bunurile de această natură. Analiza efectuată asupra datelor înregistrate în documentul respectiv a condus la constatarea faptului că, în anul 2022, au fost scoase din evidența contabilă, prin declasare potrivit legii, obiecte de inventar în valoare de doar 6.382,67 lei. La solicitarea echipei de audit, entitatea a prezentat un document cu denumirea "*Proces-verbal privind constatările și concluziile comisiei de casare a mijloacelor fixe corporale și a bunurilor de natura obiectelor de inventare*" (anexa nr.23) care nu poartă număr și dată de înregistrare și nici semnătura de aprobare a directorului general și în care au fost consemnate date și informații cu privire la scoaterea din uz a unor materiale de natura obiectelor de inventar în valoare de 243.518,31 lei. Este de precizat faptul că în documentul respectiv nu sunt prezentate informații din care să rezulte, în mod clar, la nivelul căror gestiuni ale BTT SA a fost exercitată operațiunea de scoatere din uz a activelor respective.

- în ceea ce privește inventarierea anului 2023, în lista de inventariere (anexa nr.10) Comisia de inventariere a confirmat existența faptică a obiectelor de inventar, date pe locuri de folosință, în valoare totală de 852.972,10 lei. Se constată astfel o ***creștere a stocului de obiecte de inventar în folosință în valoare de 342.027,19 lei, față de anul 2022***, în condițiile în care această diferență nu este reflectată în rulajul debitor al contului contabil extrabilanțier 8035 "*Materiale de natura obiectelor de inventar aflate în folosință*" la data de 31.12.2023 (anexa nr.10). De asemenea, analizându-se și datele înscrise în fișa contului 303 "*Materiale de natura obiectelor de inventar*" s-a constatat că în contul respectiv nu au fost evidențiate, în cursul anului 2023, achiziții de bunuri de această natură decât în sumă de 31.307,08 lei, entitatea neprezentând alte documente justificative.

Este de precizat faptul că, niciuna dintre acțiunile de inventariere, efectuate în perioada 2021-2023, nu a evidențiat diferențe dintre stocurile scriptice și faptice la această categorie de active.

DEPARTAMENTUL X

De asemenea, precizăm faptul că niciuna dintre listele de inventariere la care am făcut referire mai sus nu poartă semnătura gestionarilor, iar datele consemnate în documentele respective nu sunt confirmate de Compartimentul Contabilitate, prin semnarea acestora.

În legătură cu situația descrisă mai sus, echipa de audit a solicitat clarificări salariații entității care are calitatea de gestionar al gestiunii Hotel Forum Costinești. Prin răspunsul formulat (anexa nr.13), precum și din documentele anexate și asumate de salariații respectivă, s-a prezentat următoarea situație faptică a stocului de obiecte de inventar în folosință, existent în gestiunea respectivă în perioada 2021-2023:

- anul 2021 – stoc faptic 998.456,74 lei;
- anul 2022 – stoc faptic 782.334,50 lei;
- anul 2023 – stoc faptic 796.574,63 lei.

Față de cele de mai sus, echipa de audit a constatat că datele înscrise în listele de inventariere aferente anilor 2022-2023, referitoare la obiectele de inventar aflate în folosință corespunzătoare gestiunii Hotel Forum Costinești **nu concordă** cu cele susținute de gestionar, situația fiind următoarea:

Nr. crt	Anul inventarierii	Stoc gestionar	Stoc faptic înscris în lista de inventariere	Diferențe
1	2021	998.456,74	998.456,74	0
2	2022	782.334,50	435.019,26	347.315,24
3	2023	796.574,63	781.472,05	15.102,58

Față de situația descrisă mai sus, președintele comisiei de inventariere care a desfășurat această acțiune în anii 2022-2023, prin răspunsul formulat (anexa nr.24), a precizat: *"Menționez faptul că aceste obiecte de inventar au fost identificate faptic atât de către comisia de inventariere cât și de către gestionar în anul 2021, 2022 și 2023, ele existând și în prezent astfel că nu există lipsă în inventar"*

Se constată astfel că, deși atât comisia de inventariere cât și gestionarul susțin că se confirmă realitatea stocului de obiecte de inventar în folosință existent în anul 2022 și anul 2023, datele consemnate în liste de inventariere confirmă existența unui stoc faptic mai mic.

Cu privire la nesemnarea de către gestionar a listelor de inventariere, răspunsurile membrilor comisiei de inventariere sunt contradictorii în sensul în care președinta comisiei de inventariere a precizat că *"dintr-o eroare, s-a omis semnarea listei de inventariere de către gestionar"* în condițiile în care gestionarul a precizat că această situație a fost generată de faptul că *"aceste liste au fost luate la București pentru a fi definitive cu stocul scriptic și nu mi-au mai fost*

DEPARTAMENTUL X

transmise pentru semnat.”

e) Incertitudini cu privire la realitatea datelor înscrise în documentația de inventariere

La data de 20.11.2021, BTT SA a încheiat contractul de furnizare nr.4128 (anexa nr.25) prin care a achiziționat softul informatic “*Aplicație Inventar și Managementul Activelor*” la un preț de achiziție de 34.000 lei fără TVA. Prin procesul-verbal de recepție și punere în funcțiune nr.261/14.01.2022 (anexa nr.26) s-a certificat recepționarea, instalarea, configurarea și punerea în funcțiune a aplicației informatice, respectiv:

- instalare un server baze de date;
- instalare un server API;
- instalare un server aplicație WEB
- instalare un utilizator aplicație mobilă;
- predare 2 imprimante de etichete Brother QL-700;
- predare 3 role continue de 60mm;
- instruire aplicație web și mobilă.

Procesul-verbal de recepție și punere în funcțiune a fost semnat din partea BTT SA de către directorul general la data respectivă. Factura emisă de furnizor a fost achitată de BTT SA cu OP 1819/18.01.2022 (anexa nr.27).

Cu privire la aplicația respectivă, membrii comisiei de inventariere nu au prezentat echipamentele hardware și software ce au făcut obiectul contractului de furnizare și a căror recepție a fost certificată la nivelul BTT și nici alte informații privind funcționalitatea acesteia. Pe de altă parte însă, în procesul-verbal al inventarierii pe anul 2023, comisia de inventariere a certificat existența faptică a acestui activ, specificându-se că “*inventarierea activelor necorporale s-a efectuat prin constatarea existenței acestora*”.

Față de această situație, prin răspunsul formulat (anexa nr.28), președinta comisiei de inventariere nu a adus lămuriri cu privire la modul concret de identificare, cu ocazia inventarierii, a softului respectiv.

Astfel, în condițiile descrise mai sus și având în vedere că membrii comisiei de inventariere nu au putut prezenta nicio informație cu privire la existența faptică a aplicației informatice și utilizarea acesteia de către entitate se concluzionează că rezultatele inventarierii activelor fixe necorporale nu corespund realității.

DEPARTAMENTUL X

Față de cele de mai sus, se constată că inventarierea patrimoniului efectuată de BTT SA în perioada supusă auditului s-a desfășurat în mod defectuos, fără a fi respectate prevederile legale incidente și fără ca rezultatele acestei acțiuni să confere asigurarea unei imagini reale a patrimoniului entității.

Pe de altă parte, așa cum am arătat anterior, a reieși faptul că în cazul anumitor gestiuni, inventarierea nu s-a efectuat faptic, iar datele consemnate de comisia de inventariere la rubrica "stocuri factice" nu au corespuns realității.

Cauza neconformităților constatate și prezentate la pct.5.2.1. o reprezintă neîndeplinirea de către comisia de inventariere și de către celelalte structuri implicate în acest proces a responsabilităților ce decurg din actele normative ce reglementează acțiunea respectivă.

Consecința neconformităților constatate o reprezintă neatingerea scopului principal al acțiunii de inventariere, prevăzut de lege, respectiv acela de stabilire a situației reale a tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale entității.

Recomandare: *Dispunerea de către managementul entității a măsurilor necesare în vederea efectuării inventarierii generale a patrimoniului cu respectarea întocmai a dispozițiilor legale specifice, stabilirea în mod corect a rezultatelor inventarierii și valorificarea acestora în condițiile legii.*

Punctul de vedere al entității cu privire la aceste deficiențe

Entitatea a formulat observații conform cărora conducerea entității nu a procedat la avizarea procesului verbal de inventariere aferent anului 2023 ca urmare a constatării de către directorul general a unor inadvertențe rezultate din documentele de inventariere. De asemenea, entitatea a precizat faptul că inadvertențele sesizate reprezintă o consecință directă a modului defectuos de efectuare a procesului de inventariere, solicitând eliminarea acesteia din categoria *deficiențe* și înscrierea acesteia la categoria *consecințe*.

Față de argumentele entității, **punctul de vedere al echipei de audit** este următorul:

Așa cum s-a prezentat în proiectul de raport, față de rezultatele acțiunii de inventariere Consiliul de Administrație nu a luat nicio decizie în legătură cu acestea.

În opinia noastră, în măsura în care conducerea entității a identificat deficiențe în procesul de inventariere, avea obligația legală să dispună reefectuare integrală sau parțială a lucrărilor de inventariere.

DEPARTAMENTUL X

Deficiența constatată de către echipa de audit rezidă tocmai în faptul că, în contradicție cu prevederile pct.43 din Normele generale de inventariere, administratorul entității nu a luat nicio decizie în legătură cu îndeplinirea tuturor condițiilor legale ce reglementează procesul de inventariere. În consecință, inventarierea nu și-a atins scopul legal, respectiv acela de a certifica realitatea tuturor elementelor patrimoniale ale entității.

În urma ședinței de conciliere, ca urmare a discuțiilor purtate, nu au rămas **aspecte în divergență**.

5.2.2.Scăderea din evidență a unor creanțe, fără îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute de lege

În perioada 22.12.2021-31.01.2022, entitatea a desfășurat acțiunea de inventariere generală a patrimoniului aferentă exercițiului financiar 2021, rezultatele acesteia fiind consemnate în *Procesul-verbal privind rezultatele inventarierii patrimoniului la data de 31.12.2021*, înregistrat nr.980/28.03.2022 (anexa nr.1), document semnat de către membri Comisiei de inventariere și avizat de directorul general al entității.

Ca urmare a analizei efectuate de echipa de audit asupra datelor consemnate în documentul mai sus menționat, s-a constatat faptul că, în legătură cu unele creanțe ale entității, Comisia a propus scăderea acestora din evidență, prin trecerea acestora pe cheltuieli.

Astfel, fiind inventariate creanțele înregistrate în contabilitatea entității, în contul 4118 "*Clienți incerti sau în litigiu*", Comisia a propus înregistrarea pe cheltuielile entității (scoaterea din evidență) a unor creanțe în valoare totală de 397.949,49 lei, corespunzătoare unui număr de 42 clienți. Justificarea propunerii formulată de către comisia de inventariere în cazul acestor clienți, așa cum rezultă din cele înscrise în document, a fost "*condiții prescriere, ajustare constituită*". Aceeași situație s-a regăsit și în cazul altor categorii de creanțe ale entității, evidențiate în conturile contabile 4482 "*Alte creanțe privind bugetul statului*", 4582 "*Decontări din operațiuni în participație-activ*" în sumă de 81.095 lei și respectiv de 552.645,60 lei.

Procesul verbal privind rezultatele inventarierii patrimoniului la data de 31.12.2021 a fost prezentat Consiliului de administrație prin Nota nr.1146/11.04.2022 (anexa nr.29) iar prin Decizia nr.47/14.04.2022 (anexa nr.2), Consiliul de Administrație a aprobat rezultatele inventarierii patrimoniului BTT SA.

Astfel, valoarea totală a creanțelor scoase din evidență, în baza propunerilor comisiei de inventariere și a aprobării Consiliului de administrație, a fost de 1.031.690,09 lei.

DEPARTAMENTUL X

Aceeași situație s-a regăsit și în cazul unor datorii ale entității, înregistrate în contul contabil 462 "*Creditori diverși*". Astfel, s-a procedat la scăderea din evidența contabilă a unor datorii în sumă totală de 211.232,42 lei, corespunzătoare unui număr de 28 de creditori, singurele explicații consemnate în acest caz în procesul-verbal fiind "*sold preluat la 31.12.2015*", "*sumă neidentificată pe creditori*", "*suma întrunește condițiile de prescriere, ajustare constituită*".

Față de cele mai sus prezentate și având în vedere dispozițiile pct.328 din *Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*, aprobate prin OMFP 1802/2014, potrivit cărora: "*la scăderea din evidență a creanțelor (...) ale căror termene de încasare sau de plată sunt prescrise, entitățile trebuie să demonstreze că au fost întreprinse toate demersurile legale, pentru decontarea acestora.*", echipa de audit a solicitat reprezentanților entității prezentarea documentelor justificative referitoare la acțiunile întreprinse de entitate în vederea recuperării creanțelor și plății datoriilor. La solicitarea astfel formulată, entitatea nu a fost în măsură să prezinte documentele respective. Astfel, așa cum rezultă din corespondența electronică purtată (anexa nr.30), reprezentanții departamentului economic au precizat faptul că la nivelul acestei structuri nu se regăsesc astfel de documente, iar comisia de inventariere, prin președinta acesteia, a informat echipa de audit că toate datele referitoare la scăderea din evidență a creanțelor și datoriilor respective au fost înscrise în procesul-verbal de inventariere de către fostul contabil șef.

Având în vedere faptul că entitatea nu a prezentat documentele justificative solicitate cu privire la creanțele scăzute din evidența contabilă, echipa de audit nu poate concluziona cu privire la natura acestora și nici cu privire la procedurile de recuperare a sumelor respective instituite de entitate. În aceleași condiții, echipa de audit nu poate concluziona nici cu privire la datoriile entității scăzute din evidența contabilă.

Cauza neconformității constatate o reprezintă îndeplinirea defectuoasă atât de către comisia de inventariere cât și de către reprezentanții compartimentului contabil a responsabilităților ce le-au revenit potrivit reglementările legale referitoare la desfășurarea acțiunii de inventariere generală a patrimoniului, de stabilire a rezultatelor acestei acțiuni și de valorificare a acestora.

Consecința neconformității constatate o reprezintă denaturarea datelor înscrise în situațiile financiare întocmite la data de 31.12.2021 și 31.12.2022 cu privire la creanțele, datoriile, veniturile și cheltuielile entității.

Recomandăm: *Întreprinderea demersurilor legale necesare în vederea clarificării tuturor sumelor în cauză și stabilirea cu exactitate a condițiilor legale pentru scăderea acestora*

DEPARTAMENTUL X

din evidența contabilă. În condițiile constatării prejudicierii patrimoniului entității, prin neînstituirea măsurilor legale de recuperare a acestora, stabilirea întinderii prejudiciului și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.

Punctul de vedere al entității cu privire la această deficiență

Entitatea a formulat observații conform cărora, la nivelul lunii mai 2025 orice acțiune de recuperare a sumelor cade sub incidența termenului de prescripție, solicitând eliminarea acestei recomandări. De asemenea, entitatea a prezentat observații cu privire la cauza neconformității în sensul că reprezentării compartimentului contabil au acționat în conformitate cu procedurile interne, sens în care s-a solicitat revizuirea cauzei neconformității consemnate prin eliminarea trimiterii la compartimentul contabilitate.

Față de argumentele formulate de entitate în legătură cu această deficiență, **echipa de audit precizează** că s-a prezumat o eventuală intervenție a prescripției fără însă a se prezenta documente sau demersuri întreprinse de entitate în vederea recuperării creanțelor. Or, deficiența identificată a rezultat tocmai în neprezentarea de către entitate a fundamentării acestei decizii. Simpla constatare a vechimii unei creanțe nu conferă certitudine că s-a procedat la o analiză a naturii ei, astfel încât să se cunoască ce reprezintă această creanță și mai ales ce măsuri de recuperare au fost dispuse.

În opinia noastră invocarea intervenției prescripției nu face altceva decât să accentueze lipsa de acțiune a entității în ceea ce privește demersurile legale ce trebuiau întreprinse în vederea recuperării creanțelor.

În ceea ce privește responsabilitatea compartimentului contabilitate invocată de echipa de audit în proiectul raportului, facem precizarea faptului că potrivit normelor generale de inventariere, aprobarea rezultatelor inventarierii se efectuează de către administrator cu avizul compartimentului financiar-contabil. În consecință, avizul acordat este de natură a confirma că toate informațiile înscrise în procesul verbal privind rezultatele inventarierii respectă cadrul legal aplicabil. Responsabilitatea acestui compartiment a fost invocată de echipa de audit și prin prisma faptului că, potrivit informațiilor furnizate de membrii comisiei de inventariere, toate datele consemnate în procesul-verbal al inventarierii în legătură cu creanțele și datoriile scăzute ulterior din evidență au fost de fapt înscrise în document de către contabilul șef de la data respectivă. Simplul fapt că pentru unele creanțe scăzute au fost obținute de la clienți o confirmare de sold nu înseamnă că toate atribuțiile pe care compartimentul financiar-contabil le are în procesul de

DEPARTAMENTUL X

inventariere generală a patrimoniului au fost îndeplinite. De altfel, solicitarea extraselor de cont de confirmare a soldurilor este parte integrantă din procesul de inventariere generală a patrimoniului prin care se confirmă realitatea și corectitudinea informațiilor din contabilitatea proprie, ori această procedură cade în sarcina comisiei de inventariere și nu a compartimentului financiar-contabil.

În consecință, echipa de audit își menține punctul de vedere cu privire la modalitatea remedierii acestei deficiențe, așa cum acesta a fost înscrisă în recomandarea formulată.

Ca urmare a discuțiilor purtate **în timpul ședinței de conciliere, nu au rămas aspecte în divergență.**

5.3. Obiectiv verificat: *Efectuarea cheltuielilor*

5.3.1. Neconformități cu privire la acordarea vizei de "bun de plată"

În perioada august – decembrie 2021, BTT SA a achiziționat următoarele active fixe necorporale:

- *"Soft pentru Registratură, managementul documentelor, evidență contracte și arhiva operațională"*, la un preț de 130.000 lei fără TVA.
- *"Aplicație Inventar și Managementul Activelor"*, la un preț de 34.000 lei fără TVA.
- *"Soft pentru Sistemul de Control Intern Managerial"*, la un preț de 100.000 lei fără TVA.

Ca urmare a verificării efectuate s-a constatat faptul că facturile emise de cei trei furnizori (anexele nr.27 și 31) au fost certificate pentru *"bun de plată"* de către directorul general al entității, situație confirmată de reprezentanții entității prin răspunsul formulat la nota de clarificări solicitată de echipa de audit (anexa nr.28).

La nivelul BTT SA a fost emisă Decizia nr. 95/2019 (anexa nr.32) prin care au fost nominalizate persoanele împuternicite, din fiecare compartiment funcțional al entității, să exercite viza *"bun de plată"*, printre acestea neregăsindu-se și directorul general al entității.

Totodată, este de menționat faptul că 2 dintre documentele de recepție ale aplicațiilor respective au fost semnate din partea BTT SA de directorul general al entității, iar o documentație de recepție de către un salariat (anexele nr.26 și 33).

Astfel, se constată că entitatea auditată se află în situația în care nu a fost respectat principiul separării atribuțiilor, în condițiile în care contractul de furnizare, recepția aplicațiilor, precum și viza de bun de plată au fost semnate de aceeași persoană, respectiv directorul general.

În contextul descris mai sus, echipa de audit a solicitat reprezentanților entității informațiilor cu privire la utilizarea aplicațiilor informatice, rezultând următoarele:

DEPARTAMENTUL X

- aplicația *“Soft pentru Registratură, managementul documentelor, evidență contracte și arhiva operațională”*, a funcționat doar în perioada ianuarie - iulie 2022, în toată această perioadă, fiind utilizat în paralel și Registrul de evidență al corespondenței primite și expediate pe suport de hârtie. Aplicația este condiționată de un server defectat în anul 2022 și care se regăsește în aceeași stare la data prezentă;

- deși prin procesul verbal înregistrat sub nr. 261/14.01.2022 s-a atestat recepția *“Aplicație Inventar și Managementul Activelor”*, la solicitarea echipei de audit reprezentanții entității nu au fost în măsură să prezinte stația de lucru pe care a fost instalată aplicația respectivă și nici alte informații privind funcționalitatea acesteia până la data efectuării prezentei misiuni de audit (descriș și la pct.5.5.2 lit.d);

- aplicația *“Soft pentru Sistemul de Control Intern Managerial”* nu a fost și nu este utilizată la data prezentă. Totodată, în luna ianuarie 2023 un reprezentant al firmei ce a furnizat soluția software s-a prezentat la sediul BTT pentru a face o prezentare a aplicației, dar cu toate acestea, neexistând în cadrul entității personal specializat IT, salariații BTT SA nu au înțeles cum funcționează platforma. S-a precizat în concluzie că aplicația nu este utilizată și nimeni dintre salariați nu cunoaște modul în care aceasta se poate accesa și de pe care anume stație de lucru.

Cauza neconformității constatate o reprezintă neaplicarea întocmai a reglementărilor interne.

Consecința neconformității constatate rezidă în apariția riscului ca BTT SA să efectueze plăți în condițiile nerespectării de către furnizor a obligațiilor contractuale în aceea ce privește cantitatea și calitatea bunurilor livrate și mai mult decât atât apariția riscului de fraudă.

Recomandare: *Elaborarea la nivelul BTT SA a unei/unor proceduri operaționale cu privire la reglementarea procesului de achiziții de bunuri și servicii, recepția cantitativă și calitativă, precum și condițiile privind plata acestora.*

Față de această neconformitate entitatea nu a prezentat observații, prin urmare **nu au rămas aspecte în divergență.**

5.4. Obiectiv verificat: *evaluarea și analiza creanțelor și datoriilor și a măsurilor luate pentru încasarea/plata acestora în concordanță cu dispozițiile legale și angajamentele legale încheiate*

5.4.1. Cu privire la creanțele entității

5.4.1.1 Neurmărirea și nerecuperarea creanțelor

DEPARTAMENTUL X

Ca urmare a analizei efectuate asupra soldul contului contabil **4111 "Clienți"** la data de 31.12.2023, s-a constatat că în componența acestuia s-au regăsit un număr de 7 clienți a căror situație este prezentată în tabelul următor:

Nr. crt	411 Clienți	01.01.2021	31.12.2023	Explicații privind natura creanței	Explicațiile entității cu privire la acțiunile întreprinse
1	SC MAREEA COMTUR SRL	8.716,24	8.716,24	Facturi emise și neîncasate începând cu 16.09.2016	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens. Potrivit informațiilor disponibile la nivelul ONRC, la data prezentei societatea apare ca fiind radiată .
2	F M C	1.050,00	1.050,00	Facturi emise și neîncasate din anul 2018	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.
3	.	1.348,55	1.348,55	Facturi emise și neîncasate din perioada 2016-2018	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.
4	ADCO IMPEX PROD SRL	28.094,39	21.520,51	Facturi emise și neîncasate din anul 2021-2023	Potrivit informațiilor disponibile la nivelul ONRC, la data prezentei societatea apare ca fiind radiată încă din data de 18.08.2023. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.
5	UPC ROMANIA SA	138,12	138,12	Facturi emise și neîncasate din anul 2020	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.

DEPARTAMENTUL X

6		776,81	776,81	Facturi emise și neîncasate din anul 2020	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.
7		305,55	305,55	Facturi emise și neîncasate din perioada 2016-2017	Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens.
	TOTAL	40.429,66	33.855,78		

Față de datele astfel prezentate, se desprind următoarele aspecte:

- la data prezentei misiuni de audit de conformitate, potrivit informațiilor disponibile la nivelul ONRC, două societăți cu un debit restant în sumă de **30.236,75 lei** sunt radiate;
- pentru un debit restant în sumă totală de **3.619,03 lei**, înregistrat anterior datei de 31.12.2020, conform răspunsului transmis de Departamentul Juridic *“Nu au fost identificate în arhiva de la sediul societății vreun dosar, respectiv alte informații. Până la data prezentei (12.11.2024), Dept. Juridic nu a primit/nu a fost informat cu privire la demersurile efectuate de Dept. Patrimoniu cu privire la urmărirea acestui client, inclusiv dar fără a se limita la transmiterea vreunei somații de plată în acest sens”* (anexa nr.34).

Față de cele prezentate, se constată că, deși aceste debite ajunse la termenul scadent nu au fost încasate, entitatea nu a întreprins demersurile legale necesare în vederea recuperării acestor creanțe, contrar prevederilor art.1.015 Cod procedură civilă, potrivit căruia *“dacă debitorul nu plătește în termenul prevăzut la art.1014, creditorul poate introduce cererea privind ordonanța de plată la instanța competentă pentru judecarea fondului cauzei în primă instanță.”*

În ceea ce privește creanțele entității evidențiate în contul contabil **461 “Debitori diverși”**, din analiza efectuată de echipa de audit asupra datelor înscrise în balanța analitică a contului, au fost regăsite creanțe aferente unui număr de 2 debitori cu următoarele explicații:

*”DAC AIR SA Decizia Civilă 363R/21.11.2018 - Dosar 17217/299/2011 – 23.205,41 lei;
GROUP MANAGEMENT IPI BUCOVINA - Dosar nr. 512/206/2015 - 12.416,86 lei.”*

La solicitarea echipei de audit, reprezentanții entității nu au prezentat documentele referitoare la litigiile care au făcut obiectul dosarelor de instanță respective și nici documente din care să rezulte punerea în executare a sentințelor instanțelor judecătorești. Totodată, este de

DEPARTAMENTUL X

precizat faptul că societatea *GROUP MANAGEMENT IPI BUCOVINA* figurează în evidențele ONRC ca fiind radiată.

Având în vedere faptul că entitatea nu a prezentat documentele justificative solicitate cu privire la creanțele mai sus menționate, echipa de audit nu poate concluziona cu privire la natura acestora și nici cu privire la procedurile de recuperare a sumelor respective instituite/neinstituite de entitate.

Recomandăm: *Întreprinderea demersurilor legale necesare în vederea clarificării tuturor sumelor în cauză și stabilirea cu exactitate a naturii creanțelor respective. În condițiile constatării prejudicierii patrimoniului entității, prin neinstituirea măsurilor legale de recuperare a acestora, stabilirea întinderii prejudiciului și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

Punctul de vedere al entității cu privire la această deficiență

Față de cele consemnate în proiectul raportului de audit la punctul 5.4.1.1., prin adresa nr. 1510/13.05.2025, entitatea a prezentat anumite documente justificative cu privire la natura și vechimea unor creanțe. De asemenea, entitatea a menționat faptul că două societăți sunt în prezent radiat și că s-a împlinit termenul de prescripție, fapt pentru care s-a solicitat eliminarea recomandării cu privire la cele două societăți radiate.

Față de argumentele entității, **punctul de vedere al echipei de audit** este următorul:

În privința societăților Adco Impex și Mareea Comtur, care între timp au fost radiate de la ONRC, pierzându-și calitatea de subiecte de drept, facem următoarele precizări:

Deficiența constatată rezidă în faptul că entitatea nu a procedat la recuperarea creanțelor acestora cu consecința prejudicierii patrimoniului cu sumele respective. Așa cum s-a prezentat și în punctul de vedere al entității, nerecuperarea creanțelor de la clienții respectivi în termenul legal de prescripție s-a datorat inacțiunii conducerii entității care, nu a procedat la efectuarea unei analize cu privire la creanțele respective în interiorul termenului de prescripție și nu a dispus măsurile legale de recuperare a acestora. Este imperios necesar ca o astfel de analiză să fie întreprinsă la data prezentă de către conducerea actuală a entității, în temeiul atribuțiilor și responsabilităților acesteia de a administra patrimoniul statului pe principiul bunei gestiuni economico-financiare.

Argumentația entității nu este îndreptată către susținerea faptului că la nivelul patrimoniului nu ar exista un prejudiciu creat prin inacțiunea salariaților cu atribuții în zona respectivă ci spre faptul că la data prezentă nu mai pot fi întreprinse măsuri legale de recuperare

DEPARTAMENTUL X

a prejudiciului respectiv, ceea ce nu concordă cu principiile unei bune gestiuni economico-financiare a patrimoniului entității.

Pe de altă parte, potrivit art. 2512 alin. (1) și (2) din Codul Civil, prescripția dreptului la acțiune o constată doar instanța de judecată și aceasta doar la solicitarea celui în folosul căruia curge.

Față de cele prezentate, ca urmare a discuțiilor purtate, **nu au rămas aspecte în divergență.**

5.4.1.2. Neinițierea demersurilor legale necesare în vederea recuperării creanțelor entității

Ca urmare a analizei efectuate asupra soldului contului de clienți la data de 31.12.2023, s-a constatat faptul că în componența acestuia s-a regăsit și contravaloarea facturii nr. BTT4996/07.06.2022 (anexa nr.35) în sumă de 18.669,25 lei, scadentă la data 06.07.2022. Factura respectivă a fost emisă în baza angajamentului de plată înregistrat la BTT SA sub nr.1335/21.04.2021 (anexa nr.36), prin care clientul s-a obligat la plata către BTT SA a impozitului pe clădiri și teren, aferente unor active, aflate în folosința acestuia și în proprietatea BTT SA.

Ca urmare a verificării modului în care BTT SA a inițiat demersurile legale în vederea încasării contravalorii facturii respective, entitatea a prezentat somația de plată nr.1182/31.03.2023 (anexa nr.37), fără a prezenta însă documente din care să rezulte că somația respectivă a fost și transmisă clientului, astfel încât acest document să-și poată produce efectele juridice conferite de lege, contrar prevederilor art.1015 alin.(1) din Legea nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă *"Creditorul îi va comunica debitorului, prin intermediul executorului judecătoresc sau prin scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, o somație, prin care îi va pune în vedere să plătească suma datorată în termen de 15 zile de la primirea acesteia."*

Potrivit informațiilor rezultate din corespondența electronică purtată cu reprezentantul compartimentului juridic (anexa nr.38), a rezultat faptul că somația respectivă nu a fost comunicată acestei structuri de către Direcția Administrare Patrimoniu (structura emitentă a documentului și care avea atribuții în acest sens), în vederea inițierii de către compartimentul juridic a procedurii legale a ordonanței de plată, prin introducerea unei cereri la instanța competentă.

DEPARTAMENTUL X

Cauza neconformității constatate rezidă în lipsa unei proceduri operaționale privind modul de urmărire a creanțelor entității, prin care să se stabilească structurile implicate în acest proces, etapele concrete ce trebuie urmate, documentele ce trebuie întocmite, precum și circuitul acestora între structurile implicate și, mai ales, controalele ce trebuie instituite în vederea preîntâmpinării apariției situațiilor de prescriere a dreptului la acțiune pentru recuperarea acestora.

Consecința neconformității constatate o reprezintă nerecuperarea creanței în sumă de 18.669,25 lei, precum și apariția riscului de prescriere a dreptului material la acțiune.

Recomandare: *Dispunerea de către conducerea entității a demersurilor legale necesare în vederea extinderii verificărilor asupra tuturor creanțelor entității rezultate din facturi emise către clienți și neîncasate până la data prezentă și instituirea măsurilor legale în vederea recuperării acestora, în termenul legal de prescripție.*

Față de această neconformitate **entitatea nu a prezentat** observații și, prin urmare, **nu au rămas aspecte în divergență.**

5.4.2 Cu privire la datoriile entității

5.4.2.1. Neefectuarea analizei justificative cu privire la menținerea în evidența contabilă a unor datorii

În urma verificărilor efectuate asupra soldurilor conturilor de datorii, s-a constatat faptul că au fost menținute, în evidența contabilă a entității, datorii cu o vechime mai mare de 3 ani, în suma totală de **99.191,44 lei**, conform următoarei situații :

Cont	sold 31.12.2023	Furnizor/Creditor	Contract		Factura	Observații
401.193	7.735,00	rapoarte de evaluare ESTIMATORI SRL	ctr 710/14.05.2019	servicii de evaluare imobiliară	FF 960/27.09.2019	factura neachitată
401.243	7.108,52	KAT MANAGEMENT SERVICES S.R.L.	ctr 3747/16.07.2018	servicii amenajare parcare	FF 62/31.08.2018	factura neachitată
401.343	16.547,42	CIER SRL	ctr 3834/12.07.2019	servicii livrare mocheta punct de lucru Costinești	FF 134/02.10.2019	factura neachitată
401.355	4.998,00	TIKITACO FOOD NETWORK SRL	ctr 6718/17.12.2019	servicii organizare eveniment	FF 48/20.12.2019	factura neachitată

DEPARTAMENTUL X

401.1.011	29.500,91	VODAFONE ROMANIA SA	ctr 5567/08.10.2019	servicii de telefonie	FF 413532757/23.08.2020 FF 417357610/23.09.2020 FF 437250496/23.02.2021 FF 441392727/23.03.2021 FF 445306489/23.04.2021 FF 449506403/23.05.2021 FF 453483201/23.06.2021 FF 461721731/23.08.2021	facturi neachitate
401.031	20.200,00	LAUBAT SRL	ctr 1925/07.06.2021	servicii salubritate	FF 42/01.09.2021	factură neachitată
462.3	13.101,61	FLOPPY TRADE 2000 SRL		promisiune vânzare din 02.10.2013		datorie neachitată
TOTAL	99.191,46					

Față de cele de mai sus, la solicitarea echipei de audit au fost prezentate informații din care a rezultat faptul că sumele în cauză nu au făcut obiectul unor litigii între BTT SA și furnizorul/furnizorii/creditorii respectivi. În aceste condiții, având în vedere obligația legală a entității de a prezenta în situațiile financiare o imagine reală a patrimoniului acesteia, sumele respective ar fi trebuit să facă obiectul unei analize, în urma căreia să se stabilească caracterul cert, lichid și exigibil al sumelor respective și dacă eventual sunt întrunite condițiile legale privind scăderea acestora din evidență. Auditul efectuat a evidențiat faptul că BTT SA nu a întreprins un astfel de demers.

Având în vedere faptul că analiza asupra conturilor respective se realizează, potrivit prevederilor legale specifice, cu ocazia acțiunii de inventariere generală a patrimoniului, echipa de audit apreciază că neconformitatea astfel constatată are drept **cauză** efectuarea necorespunzătoare a inventarierii patrimoniului.

Consecința neconformității constatate constă în neobținerea asigurării că în situațiile financiare întocmite de către entitate a fost prezentată o situație reală cu privire la datoriile entității.

Recomandare: *Dispunerea de către conducerea entității a demersurilor necesare în vederea efectuării unei verificări cu privire la datoriile entității, stabilirea caracterului cert, lichid și exigibil al acestora și luarea măsurilor legale în consecință.*

Față de această neconformitate entitatea nu a prezentat observații și, prin urmare, **nu au rămas aspecte în divergență.**

DEPARTAMENTUL X

5.5. Obiectiv verificat: vânzarea și/sau scoaterea din funcțiune a activelor corporale, închirierea/concesionarea de bunuri

5.5.1. Neconformități referitoare la modul de încheiere a contractelor de închiriere

În perioada supusă auditului, respectiv 2021-2023, la nivelul BTT SA a fost în vigoare *Procedura de închiriere a activelor și terenurilor aflate în administrarea SC Biroul de Turism pentru Tineret SA* (anexa nr.39) modificată și completată în perioada auditată prin acte de dispoziție ale conducerii entității. Verificarea a fost efectuată în raport cu prevederile reglementării mai sus menționate, acțiune în urma căreia au rezultat următoarele neconformități:

a) încheierea unui contract de închiriere, fără aprobarea Consiliului de administrație. Astfel, urmare verificării efectuate s-a constatat faptul că a fost încheiat contractul de închiriere nr. 1138/01.03.2019, având ca obiect închirierea activului VILA BELVEDERE B4 - corp C1 și C2, în suprafață construită de 758 mp, situat în Costinești, incinta Baza BTT Costinești - lot 112. La solicitarea echipei de audit, reprezentanții entității **nu au prezentat documente** din care să rezulte că închirierea activului respectiv a fost aprobată de Consiliul de administrație, așa cum este prevăzut în actul constitutiv al societății.

b) nerespectarea prevederilor procedurii interne referitoare la condițiile de prelungire a duratei contractelor de închiriere. Astfel, prelungirea duratei contractelor de închiriere era condiționată de stabilirea nivelului noii chirii, printr-un raport elaborat de un expert ANEVAR și de neînregistrarea de către chiriaș a unor debite restante. Verificarea efectuată a evidențiat faptul că în cazul a 2 contracte de închiriere (ctr.nr.26/2022, nr.3191/2017), entitatea a procedat la încheierea actelor adiționale de prelungire a contractelor de închiriere, fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus;

c) stabilirea prețului minim de pornire a licitației unui activ (teatrul de vară din Costinești-suprafață construită 2.325 mp și teren în suprafață de 3.417 mp) fără a avea la bază un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR. Astfel, acest activ a fost închiriat în anul 2021 la un tarif de închiriere de 16.100 Eur/an, exclusiv TVA. (ctr.1167/2021);

d) acordarea unui drept de suprafață asupra unui teren, fără aprobarea Consiliului de Administrație al BTT SA. Astfel, în anul 2022, a fost încheiat între BTT SA, în calitate de proprietar și BTT Perla Costineștiului SA, în calitate de suprafațiar, actul adițional nr.1/16.03.2022 la contractul de suprafață nr.1989/09.06.2020. Prin actul adițional respectiv s-au suplimentat loturile de teren asupra cărora s-a acordat dreptul de suprafață, cu un număr de 8 loturi în suprafață totală de 5.700 mp. La solicitarea echipei de audit, entitatea **nu a prezentat decizia** Consiliului de administrație de aprobare a acordării dreptului de suprafață pentru loturile

DEPARTAMENTUL X

de teren adăugate în mod suplimentar, astfel încât se constată nerespectarea de BTT SA a dispozițiilor pct.15.4 lit.h) din actul constitutiv al BTT SA;

e) neconstituirea de către ofertanți a garanției de participare la licitația privind închirierea activelor, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, valabil la data constituirii garanției (ctr. nr.2009/2021).

5.5.2. Neconformități referitoare la modul de derulare a contractelor de închiriere

a) neindexarea chiriei anuale, conform clauzelor înscrise în contractele de închiriere. Din verificarea efectuată, a rezultat faptul că în perioada auditată s-au aflat în derulare contracte de închiriere încheiate încă din anul 2017, contracte în care au fost înscrise clauze potrivit cărora chiria trebuia **indexată anual**, pe baza indexului armonizat al prețurilor de consum (HICP) publicat lunar în "Eurostat-Indicatorii EURO". În perioada cuprinsă de la data încheierii contractelor și până în luna ianuarie 2023, BTT SA nu a procedat la indexarea chiriei anuale.

În luna ianuarie 2023, prin Decizia nr.8/19.01.2023, directorul general a dispus "se impune indexarea prețurilor aferente contractelor încheiate de BTT SA și co-contractanții săi în conformitate cu clauzele privind indexarea din aceste contracte (...)".

Ulterior actului de dispoziție respectiv, entitatea a procedat la indexarea chiriilor anuale dar, ca urmare a verificării efectuate, s-a constatat faptul că modul de calcul al chiriei actualizate a fost eronat, nefiind aplicat în mod corect algoritmul de determinare prevăzut în contracte, respectiv: "chiria de bază anuală va fi indexată anual, la aniversarea datei efective, pentru a lua în considerare evoluția indexului armonizat al prețurilor de consum (HICP), publicat lunar în Eurostat"-indicatorii euro, după cum urmează: $RAA = RBA + (RBA * HICP)$, unde

RAA = chiria anuală de bază după ajustare (...)

RBA = chiria de bază anuală aplicabilă în ziua de dinaintea ajustării(...)

$HICP$ = evoluția anuală a indexului armonizat al prețurilor de consum în Eurozone, exprimat în procent publicat în Eurostat între luna care precede ajustarea chiriei de bază anuală și aceeași lună din anul calendaristic precedent"

Redăm, pentru exemplificare, situația contractului nr.333/25.01.2017 cu un nivel al chiriei anuale, la data încheierii contractului, de 10.220 Eur/an:

Data contractului	Valoarea chiriei (eur)	index 2018*	index 2019	index 2020	index 2021	index 2022	index 2023
		chirie 2018	chirie 2019	chirie 2020	chirie 2021	chirie 2022	chirie 2023
ianuarie 2017	10.220	1.3	1.5	1.3	-0.3	5.0	9.2
		10.352,86	10.508,15	10.644,76	10.612,83	11.143,47	12.168,67

*https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr_custom_13431742/default/table?lang=en

DEPARTAMENTUL X

Față de calculul prezentat mai sus rezultă că, chiria lunară indexată ce trebuia înscrisă pe facturile transmise chiriașului, începând cu luna ianuarie 2023, ar fi trebui să fie 1.014,06 Eur/lună ($12.168,67:12=1.014,06$). Potrivit datelor înscrise în facturile emise de către entitate, valoarea chiriei indexate, facturate și încasate a fost de 976,52 Eur/lună.

În concluzie, în legătură cu modul în care BTT SA a aplicat clauzele contractuale referitoare la indexarea chiriei, neconformitățile constatate de echipa de audit au fost:

- neactualizarea chiriei pe perioada cuprinsă între data încheierii contractului și luna ianuarie 2023;

- stabilirea eronată a nivelului chiriei indexate prin aplicarea necorespunzătoare a algoritmului de calcul privind indexarea chiriei prevăzut în contractele de închiriere începând cu luna ianuarie 2023.

b) în ceea ce privește aplicarea, conform contractelor de închiriere, a penalităților de întârziere aferente contravalorii chiriei neachitate la termenele scadente, urmare verificării efectuate au rezultat următoarele neconformități:

- neaplicarea, în perioada 2021- februarie 2023, a penalităților de întârziere pentru neplata la termen a chiriilor datorate. Precizăm faptul că, potrivit contractelor încheiate, nerespectarea termenului de plată a chiriei conferea dreptul proprietarului de a percepe penalități de întârziere calculate începând cu prima zi următoare scadenței. De ex. în cazul ctr. nr.333/25.01.2017, în anul 2021 chiriașul a înregistrat întârzieri la plata facturilor lunare, care au ajuns în unele cazuri, și până la 228 zile. Cu toate acestea, BTT SA nu a procedat la perceperea de penalități de întârziere.

- prin decizia directorului general nr.7/18.01.2023 s-a apreciat că *"se impune calcularea tuturor penalităților de întârziere aferente neexecutării la timp a obligației de plată a prețului, în conformitate cu clauzele contractelor încheiate de BTT și co-contractanții săi (...)".* În consecință, entitatea a procedat la stabilirea penalităților de întârziere datorate potrivit contractelor de către chiriași, acțiunea vizând debitele aflate în sold la data emiterii deciziei. Urmare a verificării efectuate, s-a constatat că în unele situații în care contractul prevedea două cote procentuale de penalități, în funcție de numărul de zile de întârziere, entitatea a stabilit în mod eronat quantumul penalităților datorate, în sensul în care a fost aplicată, pentru întreaga perioadă restantă la plată, cota de penalitate cea mai mică (ctr.nr.3581/2017).

c) facturarea și încasarea unui chirii mai mici decât quantumul stabilit prin contractele încheiate. Astfel, în cazul contractului nr.333/2017, prin actul adițional nr.1 înregistrat sub nr.

DEPARTAMENTUL X

2371/10.07.2020 (anexa nr.40) a fost modificată valoarea chiriei de la 851,67 EUR/lună la 894,25 EUR/lună. În urma verificării efectuate asupra facturilor lunare încasate în anul 2021, a rezultat faptul că BTT SA a perceput chiria la nivelul anterior modificării survenite prin actul adițional, cu excepția chiriilor aferente lunilor aprilie și august 2021.

d) neurmărirea îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor contractuale referitoare la încheierea polițelor de asigurare pentru activele închiriate. Potrivit contractelor încheiate, chiriașii aveau obligația *"să contracteze cu un asigurator și să mențină în vigoare, în permanență, pe cheltuiala sa și pe riscurile proprii: polițele de asigurare de răspundere civilă pe care chiriașul le va încheia cu asiguratorul vor acoperi, fără a se limita la, următoarele riscuri: a) incendiu, explozie, inundație, furtună, scurgeri de apă la instalațiile de apă din activul închiriat cauzate din culpa chiriașului; b) orice alte riscuri care se pot produce în legătură cu activitățile desfășurate de către chiriaș în activul închiriat"*. De asemenea, chiriașul se obliga ca, în termen de zile lucrătoare de la începerea contractului, să predea proprietarului polițele în cauză. La solicitarea echipei de audit, entitatea nu a prezentat polițele de asigurare pentru niciunul dintre contractele asupra cărora au fost efectuate verificări, conform eșantionului selectat.

Instituirea obligației chiriașului de a încheia o poliță de asigurare pentru activul respectiv constituie un demers în vederea asigurării pentru proprietar că activul beneficiază de un anumit grad de protecție. În opinia echipei de audit acest demers ar înregistra un grad mai mare de eficacitate în condițiile în care s-ar institui obligația chiriașului de a cesa în favoarea proprietarului drepturile ce decurg din polițele astfel încheiate (dreptul de a cere plata și dreptul de a încasa despăgubirile).

e) deducerea, în mod eronat, a taxei pentru achiziționarea caietului de sarcini din calculul chiriei facturate pentru prima lună de închiriere (ctr. nr.2009/10.06.2021, nr.1167/07.04.2021).

f) nefacturarea chiriei datorată, în toate cazurile, la termenele convenite în contractele de închiriere;

g) neconstituirea garanției de bună execuție la cuantumul prevăzut în contract. Astfel, în cazul contractului nr.40/31.08.2022 garanția de bună execuție a fost constituită la valoarea de 505 EUR față de 1.233 EUR.

DEPARTAMENTUL X

Față de cele de mai sus, se constată că nu au fost respectate prevederile art.15.4 lit.h) din Actul Constitutiv⁹ al SC BTT SA și prevederile Procedurii interne de închiriere a activelor și terenurilor aflate în administrarea BTT SA.

Cauza neconformităților constatate o constituie nerespectarea prevederilor procedurii interne în ceea ce privește modul de încheiere a contractelor de închiriere, precum și monitorizarea defectuoasă a contractelor aflate în derulare.

Consecința neconformităților constatate o reprezintă:

- închirierea nelegală a unor active din patrimoniul entității, în condiții inexistenței aprobării Consiliului de administrație în acest sens;
- nerealizarea veniturilor din închirieri la nivelul rezultat din aplicarea în mod corespunzător a clauzelor contractuale;
- prejudicierea patrimoniului BTT SA cu suma rezultată din nestabilirea și neperceperea contravalorii chiriei indexate, conform clauzelor contractuale

Recomandăm:

Disponerea de către conducerea entității a măsurilor necesare în vederea reinstruirii întregului personal implicat în procesul de închiriere în vederea obținerii asigurării aplicării întocmai a procedurilor interne și a dispozițiilor conducerii ce reglementează închirierea activelor din patrimoniul BTT SA.

Întocmirea unei proceduri operaționale în ceea ce privește monitorizarea modului de derulare a contractelor de închiriere, cu prezentarea clară a structurilor implicate, a etapelor și termenelor necesare în vederea obținerii unor rezultate cu un grad ridicat de eficacitate atât din punct de vedere financiar cât și din punct de vedere al menținerii integrității activelor închiriate.

Reanalizarea de către BTT SA a tuturor contractelor de închiriere aflate în derulare, atât în sensul stabilirii situației juridice a acestora, cât și în sensul modului în care au fost respectate și aplicate clauzele contractuale și luarea de către conducerea executivă și administrativă a măsurilor legale ce derivă din rezultatele analizei efectuate.

Disponerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor necesare în vederea stabilirii întinderii prejudiciului creat prin nestabilirea și neîncasarea contravalorii chiriei

⁹ Act Constitutiv art.15.4 lit.h) Consiliul de administrație îndeplinește și (...) aprobă închirierea bunurilor mobile și imobile aflate în patrimoniul societății pentru un termen de maxim 5 ani, precum și încheierea de contracte de suprafață în aceleași condiții de termen.

DEPARTAMENTUL X

indexate, pe perioada de la data încheierii contractelor și până la data prezentă, prin extinderea verificărilor asupra tuturor contractelor de închiriere aflate în derulare și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.

Punctul de vedere al entității cu privire la această deficiență

Față de neconformitățile consemnate la punctul 5.5.2., prin adresa nr. 1510/13.05.2025, entitatea a formulat observații, reiterate și în cadrul ședinței de conciliere, potrivit cărora aplicarea indexării retroactive a obligațiilor de plată în maniera făcută de BTT SA este corectă și conformă cu dispozițiile legale în vigoare, așadar limitată la obligațiile scadente după anul 2020. Întrucât această abordare respectă principiul neretroactivității legii civile, al aplicării termenului general de prescripție de 3 ani și al aplicării legii în vigoare la momentul nașterii obligației și, raportat la argumentul *reductio ad absurdum*, rezultă că **neindexarea valorii chiriei peste termenul de 3 ani menționat mai sus nu reprezintă un prejudiciu creat patrimoniului entității.**

De asemenea, entitatea a solicitat eliminarea din cuprinsul recomandării a paragrafului referitor la *Dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor necesare în vederea stabilirii întinderii prejudiciului creat prin nestabilirea și neîncasarea contravalorii chiriei indexate, pe perioada de la data încheierii contractelor și până la data prezentă, prin extinderea verificărilor asupra tuturor contractelor de închiriere aflate în derulare și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia*, argumentat de faptul că, în condițiile în care, în procesul de implementare a acestei măsuri, ar urma ca BTT SA să consume resurse umane și financiare în ideea recuperării unor prejudicii produse începând cu anii 2017-2018, față de care a intervenit prescripția extinctivă în ceea ce privește dreptul de a pretinde și, pe cale de consecință, a solicitat eliminarea acesteia din proiectul raportului de audit.

Această solicitare intervine și în condițiile în care se apreciază că intervenția dreptului de prescripție devine opozabilă indiferent dacă partea vizată pentru recuperarea prejudiciului este persoana juridică/ fizică ce face obiectul unui contract de închiriere sau angajatul BTT SA care nu și-a îndeplinit obligațiile de serviciu cu privire la urmărirea contractelor, în urmă cu mai mult de 3 ani (în fapt fiind vizat un interval de timp de 7-8 ani de zile).

Față de argumentele entității, **punctul de vedere al echipei de audit este:**

Deficiența constatată de echipa de audit rezidă în faptul că pe perioada de la data încheierii contractelor și până la momentul ianuarie 2023, nivelul chiriei datorate nu a fost indexat așa cum era obligatoriu, potrivit clauzelor contractelor încheiate. De asemenea, echipa de audit a menționat

DEPARTAMENTUL X

faptul că, consecința unei astfel de deficiențe este aceea că veniturile realizate din această sursă au fost inferioare valorii reale și corecte a chiriei. Astfel, diferența rezultată trebuie determinată și recuperată de către BTT SA. Totodată, reiterăm faptul că modalitățile de recuperare sunt diferite în condițiile în care pentru o parte din această diferență se presupune că a intervenit prescripția dreptului de a solicita plata acesteia de către chiriaș. Totodată, în condițiile în care s-a constatat existența unui prejudiciu în patrimoniul entității, în opinia echipei de audit, ar fi trebuit antrenată răspunderea patrimonială a salariaților care, potrivit atribuțiilor specifice funcțiilor ocupate, aveau responsabilitatea monitorizării contractelor de închiriere respective și aplicării întocmai a clauzelor contractuale.

Cu privire la principiul neretroactivității legii civile invocat de entitate, apreciem că nu ne regăsim în această situație, întrucât toate contractele de închiriere încheiate conțineau această clauză de indexare a chiriei, în forma lor inițială. Prin urmare, nu se poate vorbi de aplicabilitatea unei legi noi, ci doar de aplicarea în mod corespunzător a legii inițiale a părților.

Cu privire la argumentul "*reductio ad absurdum*" invocat de entitate, raportat la deficiența constatată, echipa de audit apreciază că respectarea normelor contractuale cu privire la indexarea chiriei unui bun aflat în patrimoniul unei societăți comerciale cu capital de stat, nu conduce la un rezultat absurd ci la restabilirea legalității și protejării intereselor entității și implicit ale statului. Aplicarea clauzelor contractuale (legea părților) nu poate fi considerată absurdă.

De asemenea, faptul că prejudiciul s-a produs în urmă cu mai mult de 3 ani, nu exonerează entitatea auditată de obligația legală de a îl recupera. Neindexarea chiriei, conform clauzelor contractuale, a condus la încasarea unor sume inferioare valorii reale a chiriei iar diferența rezultată trebuie cuantificată și recuperată de către BTT SA.

Potrivit art.33 din Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi a României, Curtea de Conturi are obligația ca, în condițiile în care constată existența unor abateri de la legalitate și regularitate care au determinat producerea unor prejudicii să comunice această stare de fapt conducerii entității, care la rândul ei are obligația stabilirii întinderii prejudiciului și dispunerii măsurilor lșegale în vederea recuperării acestuia. În consecință, neconstatarea acestor situații pe motiv că ar fi "*absurd*" să se intervină retroactiv ar echivala cu o nerespectare a obligațiilor legale ale Curții de Conturi.

Invocarea unei situații absurde în aplicarea măsurilor de recuperare a prejudiciului este nefondată atât din punct de vedere logic cât și juridic, precum și faptul că ceea ce ar fi cu adevărat absurd ar fi ca Curtea de Conturi să nu dispună nicio măsura de remediere a unei astfel de situații, perpetuând astfel o conduită paguboasă pentru entitate.

DEPARTAMENTUL X

În urma procesului de conciliere, față de această neconformitate, **au rămas aspecte în divergență.**

5.6. Cu privire la situația, evoluția și modul de administrare a patrimoniului BTT SA

În perioada 1999-2000 au fost încheiate un număr de 64 de contracte de asociere în participațiune, prin care SC BTT SA se angaja ca, împreună cu partenerii săi, să exploateze și/sau să modernizeze în comun o serie de active aflate în patrimoniul BTT SA (terenuri și/sau construcții) urmând ca rezultatele financiare să fie împărțite între asociați, în conformitate cu cotele-părți stabilite. Asocierile în participațiune s-au efectuat în temeiul art.251-256 Cod comercial, art.1499 Cod Civil și art.33-34 din Legea nr.15/1990 *privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale*, cu modificările și completările ulterioare. Un element comun al contractelor de asociere în participațiune l-a reprezentat inserarea unei clauze contractuale care prevedea un *drept de preemțiune al asociatului administrator în cazul vânzării (...) având ca obiect bunul asociat.*

Astfel, ulterior încheierii contractelor de asociere în participațiune, într-un număr de 26 de situații, BTT SA a procedat la încheierea de contracte de vânzare-cumpărare privind activele care au făcut obiectul asocierilor respective.

În anul 2014, prin Decizia penală nr.180/27.06.2014, s-a dispus anularea unui număr de 64 de contracte de asociere în participațiune încheiate de BTT SA. Decizia penală a fost motivată, în esență, prin faptul că, atât deciziile Consiliului de Administrație cât și hotărârile Adunării Generale a Acționarilor în baza cărora au fost încheiate contractele respective au fost, în fapt, falsificate de către fostul director general, iar societățile comerciale cu care au fost încheiate contractele de asociere în participațiune, fie nu aveau nici o activitate economică până la data încheierii contractelor, fie nu aveau prevăzut în statut ca obiect, activitatea turistică.

Așa cum rezultă din motivarea sentinței penale, acțiunea de vânzare nelegală a acestor active a avut ca și consecință o pierdere patrimonială, evaluată cel puțin ca diferență dintre prețul de vânzare și prețul real al acestor active.

Astfel, pe parcursul procesului penal, BTT SA s-a considerat prejudiciat, constituindu-se parte civilă în dosar, așa cum rezultă din cuprinsul sentinței penale, respectiv: "*(...) se mai reține în rechizitoriu că din probele administrate a rezultat că îndeplinirea defectuoasă a unor acte de către inculpat a cauzat o tulburare însemnată bunului mers al SC BTT SA, lipsind această*

DEPARTAMENTUL X

societate de obiectul său de activitate și totodată a creat un prejudiciu în cuantum de 2.040.034.000 lei (ROL) (...) instanța apreciază însă că sunt îndeplinite elementele răspunderii civile delictuale cu privire la suma reprezentând diferențele de preț dintre valoarea activelor înstrăinate potrivit contractelor de vânzare-cumpărare pe care BTT SA a fost obligată să le încheie, în baza sentințelor civile pronunțate și prețul obținut de SC BTT SA la finalizarea contractelor de vânzare-cumpărare. Partea civilă indică cuantumul acestei sume la 29.620.904.397 lei (ROL) actualizat la cursul BNR al USD din data de 26.03.2002. Diferența aceasta de preț reținută în raportul de expertiză contabilă este de 2.040.034.000 lei (ROL). Instanța nu poate reține susținerile expertului în sensul că această sumă nu este prejudiciu, ea reprezintă rata inflației, având în vedere faptul că la momemntul încheierii contractelor de asociere valoarea activelor a fost stabilită de Institutul Național de Dezvoltare și Cercetare în Turism-valabolă 1802 zile și care era una orientativă iar la momentul vânzării activelor s-a reținut aceeași valoare care nu numai că era necorespunzătoare fiind un "punct de plecare" dar nu era actualizată potrivit dispozițiilor legale, aspect în raport de care instanța-reținând faptul că hotărârile au fost puse în executare de către societățile comerciale după momentul rămânerii lor definitive și irevocabile-apreciază că această diferență de preț este un prejudiciu efectiv produs în patrimoniul părții civile. Instanța reține că prejudiciul este de această dată cert și localizat în mod precis în patrimoniul părții civile (...)

Rezultă astfel că, instanța de judecată a reținut faptul că vânzarea activelor în cauză a produs un prejudiciu cert în patrimoniul BTT SA, însăși societatea recunoscând acest lucru și cuantificând acest prejudiciu la o valoare mult superioară celei apreciate de către instanță.

Prin Decizia nr. 64/29.07.2014 (anexa nr.41), Consiliul de Administrație a mandatat Directorul General al societății să analizeze situația de fapt și de drept a imobilelor ce au făcut obiectul anulării contractelor de asociere în participațiune, în vederea valorificării optime din punct de vedere juridico-financiar pentru BTT SA.

BTT SA nu a prezentat echipei de audit documente din care să rezulte modul concret de efectuare a analizei respective precum și rezultatele acesteia, respectiv, acțiunile ce urmau a fi întreprinse în vederea îndeplinirii de către conducerea executivă a mandatului dat de către Consiliul de administrație.

Față de situația litigioasă existentă, echipa de audit a constatat că BTT SA nu a procedat la notarea în cărțile funciare deschise pentru activele care au făcut obiectul asocierilor în participațiune, a litigiului în urma căruia a fost pronunțată sentința penală nr.180/27.06.2014.

DEPARTAMENTUL X

În conformitate cu dispozițiile art.23 B litera f) coroborat cu prevederile art.902 alin.(2) pct.19 din Codul Civil, BTT SA avea dreptul să noteze în Cartea Funciară a imobilelor orice acțiuni privitoare la drepturi, fapte sau alte raporturi juridice în legătură cu imobilele respective. Această acțiune ar fi avut ca rezultat asigurarea opozabilității față de terți a situației juridice în care se regăseau imobilele respective.

5.6.A. Cu referire la contractele de asociere în participațiune care au fost urmate de contracte de vânzare-cumpărare

Din cele 26 contracte de asociere în participațiune care au fost urmate de contracte de vânzare-cumpărare, BTT SA a inițiat 15 acțiuni în instanță în vederea anulării contractelor de vânzare-cumpărare, contracte subsecvente contractelor de asociere în participațiune anulate de instanța penală.

5.6.A.1. Neîntreprinderea demersurilor legale necesare în vederea reîntregirii patrimoniului cu activele care au fost astfel înstrăinate prin contracte de vânzare-cumpărare încheiate în baza contractelor de asociere în participațiune anulate de instanța penală

Verificarea efectuată de echipa de audit a condus la constatarea faptului că pentru un număr de **11 contracte de vânzare-cumpărare încheiate în baza contractelor de asociere în participațiune anulate de instanța penală**, BTT SA nu a întreprins demersurile legale necesare în vederea reîntregirii patrimoniului cu activele care au fost astfel înstrăinate, după cum urmează:

1. Contractul de asociere în participațiune nr. 183/23.09.1999 (anexa nr.42) încheiat cu SC DOMINO IMPEX SRL a avut ca obiect asocierea părților în vederea dezvoltării și exploatării în comun a BAZEI BTT TENIS CLUB HERASTRAU, situat în Șoseaua Nordului nr.7-9 București. Ulterior, a fost încheiat *contractul de vânzare-cumpărare nr. 2152/28.07.2003* (anexa nr.43) *pentru vânzarea terenului în suprafață de 62.722,44 mp* și respectiv *contractul de vânzare cumpărare nr.1761/20.07.2000* (anexa nr.44) *pentru vânzarea construcțiilor* edificate pe acesta, suprafața construcțiilor fiind specificată în anexa la contract, document care nu a fost prezentat echipei de audit. Potrivit documentația topografică prezentată de BTT SA (anexa nr.45), suprafața ocupată de construcțiile existente pe acest teren era de 18.161,81 mp.

Terenul în suprafață de 62.722,44 mp a făcut obiectul dosarului nr.18573/3/2017, fiind declarat ca bun aparținând domeniului public al statului, aflat în administrarea UAT Sector 1. Totodată, instanța de judecată a obligat BTT SA la restituirea către DOMINO IMPEX SRL a

DEPARTAMENTUL X

contravalorii terenului vândut către aceasta, respectiv suma de 5.542.926,90 lei, actualizată cu indicii de inflație de la data de 28.07.2003 până la data plății efective. În prezent, împotriva BTT SA a fost începută, de către DOMINO Impex SRL, procedura de executare silită pentru suma totală de 13.124.464,79 lei, din care 12.912.419,99 lei – creanță și 212.044,80 lei – cheltuieli de executare silită.

Ca urmare a verificării efectuate, echipa de audit a constatat că, ulterior Deciziei penale nr.180/2014 și până la data prezentă, BTT SA nu a întreprins niciun demers legal în vederea anulării contractului de vânzare-cumpărare nr.1761/20.07.2000 privind activul în suprafață construită de 18.161,81 mp și, în consecință pentru reintegrarea în patrimoniul său a clădirilor astfel înstrăinate.

Față de această situație, reprezentanții entității au precizat: *"În cadrul Serviciului Patrimoniu și Asigurare Logistică nu au fost identificate documente care să ateste demersurile întreprinse de societate în vederea reîntregirii patrimoniului cu activele având suprafața construită la sol de 18.161,81 mp. (...)."*

2. În cazul următoarelor contracte de asociere în participațiune:

- Contractul de asociere în participațiune nr.217/14.05.1999 (anexa nr.46) a fost încheiat cu SC SABINA TRADING COMPANY SRL și a avut ca obiect exploatarea în comun a activului *căsuțe lemn plus căsuțe Bacău și grup sanitar cu o capacitate de cazare de 444 locuri*. La data de 15.09.2001, BTT SA a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1280/15.09.2001 (anexa nr.47) prin care au fost înstrăinate către SC SABINA TRADING COMPANY SRL *activele: 175 căsuțe lemn și 18 căsuțe lemn tip Bacău, grup sanitar precum și terenul aferent de 12.151 mp* situate în Costinești, jud Constanța;

- Contractul de asociere în participațiune nr 245/14.05.1999 (anexa nr.48) a fost încheiat cu Orient Comex SRL și a avut ca obiect exploatarea în comun a unui număr de *55 căsuțe de lemn, 3 căsuțe lemn tip Bacău și 1/2 grup sanitar, mijloace fixe aferente activelor*. La data de 15.09.2001 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1279 (anexa nr.49) prin care BTT SA a vândut către Orient Comex SRL *55 căsuțe de lemn, 3 căsuțe lemn tip Bacău și 1/2 grup sanitar, mijloace fixe aferente activelor, precum și terenul aferent în suprafață de 3.095,52 mp;*

- Contractul de asociere în participațiune nr.241/14.05.1999 (anexa nr.50) a fost încheiat cu SC STECAMI SRL Constanța, având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării în comun a *activului constând din căsuțe de piatră 5 locuri, vile Silvana 2 bucăți având o capacitate totală de 166 locuri si grup sanitar, activ situat în Baza BTT Costinești*. La

DEPARTAMENTUL X

data de 11.08.2001, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1120 (anexa nr.51), prin care activele ce a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune, situate pe o suprafață construită de 1030,06 mp au fost înstrăinate către SC STECAMI SRL;

- Contractul de asociere în participațiune nr.214/03.05.1999 (anexa nr.52) a fost încheiat cu SC OLIMP COMEX SRL București, având ca obiect exploatarea în comun a activului căsuțe 2 buc și 5 buc cu profil cazare, având capacitate de 388 locuri (căsuțe 2 buc – 168 locuri și 5 buc – 220 locuri) + grup sanitar. La data de 20.12.2000 BTT a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 938/20.12.2000 (anexa nr.53) prin care au fost înstrăinate activele respective;

- Contractul de asociere în participațiune nr.86/26.05.1999 (anexa nr.54) a fost încheiat cu SC Modern Import SRL și a avut ca obiect asocierea în vederea modernizării și exploatării în comun a unei părți din imobilul situat în Cluj-Napoca, P-ța Ștefan cel Mare nr.5, compus din corp 1+3, în suprafață totală de 245,29 mp și a terenului aferent în suprafață de 77,10 mp. La data de 19.09.2003 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2304/19.09.2003 (anexa nr.55) prin care au fost înstrăinate activele respective,

entitatea supusă auditului nu a prezentat documente și informații din care să rezulte demersuri legale întreprinse în vederea reîntregirii patrimoniului cu activele în cauză, de la data comunicării deciziei penale și până la data prezentă.

3. În cazul următoarelor contracte de asociere în participațiune:

- Contractul de asociere în participațiune nr.592/24.05.1999 (anexa nr.56), a fost încheiat între SC BTT SA și SC LACOLI PRODIMPEX SRL și a avut ca obiect asocierea părților în vederea dezvoltării unui program de investiții și exploatării în comun a activelor: Hotel-Restaurant "Piatra Craiului", Vila "Carpați", Teleschi, situate în cadrul Baza BTT Pârâul Rece, în suprafață totală de 11.129 mp. În data de 25.10.2000, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.174 (anexa nr.57) prin care BTT SA a înstrăinat către SC LACOLI PRODIMPEX SRL *construcții și terenuri, precum și bunurile mobile din dotare, astfel: Hotel Piatra Craiului, cu teren construit și neconstruit în suprafață de 5.156 mp, Vila Carpați cu teren construit și neconstruit de 1.518,5 mp, Pârâia Mare de schi și Teleschi cu toate dotările aferente și teren în suprafață totală de 3069 mp precum și teren cu destinația drum de acces în suprafață de 599 mp (total 10.342,5 mp).*

Cu privire la vânzarea acestor active, BTT SA a precizat faptul că, în dosarul nr. 22261/197/2014 a solicitat revizuirea sentinței civile nr.13306/03.10.2010 (sentință în urma

DEPARTAMENTUL X

căreia SC BTT SA a fost obligată să încheie contractul de vânzare-cumpărare), iar prin decizia civilă nr. nr.215/R/2018, irevocabilă, a fost respins recursul declarat de revizuentul BTT SA.

- Contractul de asociere în participațiune nr. 593/24.05.1999 (anexa nr.58) a fost încheiat cu SC Lucius SRL și a avut ca obiect exploatarea activului Discoteca Vîrful cu Dor (terenul aferent activului având o suprafață totală de 6.244 mp-suprafață construită și căi de acces). La data de 14.11.2000 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 5563 (anexa nr.59) prin care BTT SA a vândut către SC Lucius SRL *imobilul Discoteca "Vîrful cu Dor" situat în localitatea Predeal, Stațiunea Pârâul Rece, jud. Brașov cu teren construit și neconstruit în suprafață de 3720,50 mp.*

Cu privire la vânzarea acestor active, BTT SA a precizat faptul că, în dosarul nr. 4224/62/2014, a solicitat revizuirea sentinței civile nr.1190/C/18.10.2010 (sentință în urma căreia SC BTT SA a fost obligată să încheie contractul de vânzare-cumpărare), dosarul respectiv fiind soluționat, prin decizia civilă nr.711/Ap/2016, irevocabilă, fiind respins apelul declarat de BTT SA.

În aceste două situații, acțiunile întreprinse de BTT SA s-au rezumat la inițierea unor acțiuni în revizuire a deciziilor pronunțate de instanțele de judecată cu privire la obligarea BTT la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare respective, soluționate nefavorabil pentru BTT SA. De asemenea, nu au fost prezentate documente din care să rezulte că, până la data prezentă, BTT SA a inițiat acțiuni în instanță pentru anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate, necesare în vederea reîntregirii în patrimoniului entității a activelor în cauză.

4. Contractul de asociere în participațiune nr. 198/01.11.1999 (anexa nr.60) a fost încheiat cu SC MEDITERANEAN COM TEAM SRL și a avut ca obiect dezvoltarea unui program de investiții și exploatare în comun a activului Vila Viforul, inclusiv bunurile materiale și respectiv terenul aferent activului, având o suprafață totală de 1500 mp, activ situat în Baza BTT Pârâul Rece, jud. Brașov. La data de 14.11.2002 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4295 (anexa nr.61) prin care BTT SA a vândut către SC MEDITERANEAN COM TEAM SRL imobilul "Vila Viforul" compus din construcții și teren aferent în suprafață de 1500 mp.

Cu privire la acest activ, SC BTT SA a specificat faptul că a introdus cerere de revizuire a sentinței civile nr. 5401/25.09.2000 (document neprezentat echipei de audit), prin care aceasta a fost obligată la vânzarea activului în cauză, soluționată în favoarea BTT SA prin Decizia civilă nr. 1285/22.03.2018 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

DEPARTAMENTUL X

Prin adresa nr.7000/07.02.2019 (anexa nr.62) societatea de avocatură NEMEȘ VOICU BILAN a transmis către SC BTT SA un punct de vedere privind oportunitatea formulării unei acțiuni în anulare a contractului de vânzare-cumpărare nr.4295/14.11.2002, apreciind că un eventual demers juridic având ca obiect anularea acestui contract ar avea șanse mici de reușită și a solicitat SC BTT SA să se exprime cu privire la oportunitatea formulării cererii de anulare.

Cu privire la acest punct de vedere exprimat de societatea de avocatură, prin Decizia nr.14/28.05.2019 (anexa nr.63), consiliul de administrație a solicitat conducerii executive efectuarea unei analize financiare cu privire la oportunitatea continuării acestui litigiu.

Față de această situație, entitatea nu a prezentat echipei de audit documente din care să reiasă analiza efectuată conform deciziei Consiliului de administrație și nici alte documente referitoare la o reanalizare a speței în cauză și, implicit, a unei decizii a Consiliului de administrație.

Față de cele prezentate se constată faptul că, nici în acest caz, BTT SA nu a efectuat demersuri legale în vederea reintegrării în patrimoniu a activelor respective.

5. Contractul de asociere în participațiune nr.129/07.06.1999 (anexa nr.64) a fost încheiat cu SC SEMIRAMIS SNACK CLUB SRL și a avut ca obiect unui program de investiții și exploatarea Bazei Popas Turistic Buftea, situată în orașul Buftea, având o suprafață totală de teren de 50.354,57 mp precum și clădirile, mijloacele fixe și celelalte dotări aferente. Prin actul adițional nr.3/04.09.2000 (anexa nr.65) și ca urmare a emiterii certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M15 nr.0056/31.07.2000 (anexa nr.66) s-a modificat suprafața de teren dată în asociere, de la 50.354,57 mp la 39.608 mp.

Urmare a sentinței civile nr. 5400/25.09.2000 (anexa nr.67), SC BTT SA a fost obligată la vânzarea către SC Semiramis SRL a terenului în suprafață de 39.608 mp și a construcțiilor edificate pe acesta, fiind astfel încheiate contractele de vânzare-cumpărare nr.3831/26.10.2000 pentru construcțiile din componența activului (anexa nr.68) și nr. 3974/06.11.2000 pentru terenul în suprafață de 39.608 mp (anexa nr.69).

Urmare sentinței penale nr.180/2014, SC BTT SA a formulat cerere de revizuire a sentinței civile nr.5400/25.09.2000, fiind soluționată irevocabil, în favoarea BTT SA, prin Decizia civilă nr.1826/07.12.2017 (anexa nr.70) a ICCJ.

Prin adresa nr.7109/08.03.2019 (anexa nr.70bis), societatea de avocatură NEMEȘ VOICU BILAN a transmis către SC BTT SA un punct de vedere privind oportunitatea formulării unei acțiuni în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare nr.3831/26.10.2000 și nr.

DEPARTAMENTUL X

3974/06.11.2000, încheiate cu SC Semiramis Snack Club SRL. Astfel, societatea de avocatură a apreciat că un eventual demers judiciar având ca obiect anularea contractelor mai sus-menționate ar avea șanse mici de reușită, solicitând SC BTT să se exprime cu privire la oportunitatea formulării unor astfel de cereri. De asemenea, societatea de avocatură a menționat faptul că, conform informațiilor din extrasul de CF de informare nr.8659/15.01.2019, bunul imobil a fost dezmembrat și lotizat în 20 de loturi și înstrăinat unor persoane fizice și juridice, enumerându-se un număr de 13 imobile a căror suprafață totală a însumat 6770 mp.

Cu privire la această situație, prin Decizia nr.14/28.05.2019, Consiliul de administrație a solicitat conducerii executive efectuarea unei analize financiare cu privire la oportunitatea continuării acestui litigiu.

Din documentele și informațiile prezentate echipei de audit, ulterior Deciziei nr.14/2019, a rezultat că nu a fost efectuată nicio analiză în acest sens, și pe cale de consecință, situația în speță nu a mai fost supusă analizei și deciziei CA.

Data fiind discrepanța dintre suprafața de teren la care societatea de avocatură a făcut referire de 6770 mp ca fiind revândută de către SC Semiramis SRL la terțe persoane fizice sau juridice și suprafața de teren înstrăinată de BTT SA de 39.608 mp, echipa de audit a procedat la solicitarea de informații și documente de la OCPI Ilfov în vederea clarificării situației juridice a imobilului respectiv. A rezultat astfel că, în luna septembrie 2014 (la aproximativ 2 luni de la data comunicării sentinței penale) asociatul unic fondator al SC Semiramis SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra suprafeței de 28.284 mp prin contractul de dare în plată autentificat sub nr. 1646 din data 25.09.2014, încheiat între societate și persoana fizică respectivă. Ulterior, în anul 2016, imobilul respectiv a fost revândut către o altă persoană fizică.

Se constată astfel că, BTT SA, nu a întreprins niciun demers legal în vederea reîntregirii patrimoniului său cu activele (teren și construcții) astfel înstrăinate.

Cu privire la această situație, reprezentanții entității au precizat că *"În cadrul Serviciului Patrimoniu și Asigurare Logistică nu au fost identificate demersuri efectuate de societate pentru reîntregirea patrimoniului."* (anexa nr.70bis)

6.Contractul de asociere în participațiune nr.215/03.05.1999 (anexa nr.71) a fost încheiat cu SC DVG COMIMPEX SRL și a avut ca obiect exploatarea în comun a activului Vile Albatros, cu profil cazare, având capacitate de 104 locuri (Vile Albatros A9, A10, A12, A14, A15, A16). La data de 15.09.2001 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1278 (anexa nr.72) prin care BTT SA a vândut către SC DVG COMIMPEX SRL activul respectiv. Ulterior, la data de

DEPARTAMENTUL X

03.10.2013, a fost încheiat Contractul de suprafață nr.3329, prin care BTT SA a constituit în favoarea SC DVG COMIMPEX SRL un drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 2.771,08 mp aferent activelor vândute. Ulterior, SC DVG COMIMPEX SRL a înstrăinat un număr de 5 din cele 6 active către SC MARSTEF INTERNATIONAL SRL.

Față de cele de mai sus, se constată că SC DVG COMIMPEX SRL a dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare dreptul de proprietate asupra unui număr de 6 vile *Albatros*, respectiv A9, A10, A12, A14, A15, A16, fiind revândute societății SC MARSTEF INTERNATIONAL SRL doar 5 dintre acestea, vila A9 rămânând, pe cale de consecință, în proprietatea DVG COMIMPEX SRL.

Din documentele și informațiile prezentate echipei de audit, nu s-au putut identifica demersuri legale întreprinse de BTT SA pentru reîntregirea patrimoniului cu cele 6 active astfel înstrăinate.

5.6.B. Cu referire la contractele de asociere în participațiune care nu au fost urmate de contracte de vânzare-cumpărare a activelor

5.6.B.1. Acceptarea, în mod nejustificat de către BTT SA a exploatării unor active aflate în proprietatea sa de către terțe persoane, fără a fi încheiate angajamente legale

a) Din verificările efectuate, s-a constatat faptul că, în unele cazuri în care urmare a deciziei penale de anulare a contractelor de asociere în participațiune, precum și în cazul unor contracte de închiriere a unor active aflate în patrimoniul BTT care au încetat, prin ajungere la termen, BTT SA nu a întreprins demersurile legale necesare în vederea preluării efective a activelor respective, acestea aflându-se și la data prezentă în folosința/exploatarea exclusivă a foștilor asociați administratori/chiriași.

În aceste situații, între BTT SA și foștii parteneri nu au mai fost încheiate angajamente legale din care să rezulte drepturile și obligațiile părților în legătură cu activele respective.

În această situație s-au regăsit următoarele contracte:

1. Contractul de asociere în participațiune nr.597/04.08.1999 (anexa nr.73) încheiat cu S.C. TORAX COM S.R.L., a avut ca obiect modernizarea și exploatarea în comun a activului "*Fabrica de îmbuteliat băuturi răcoritoare*", cu profil producție, cu terenul în suprafață de 3.688 m.p. și bunurile materiale din dotare, contract cesionat către SC VOX SA, prin contractul de cesiune nr.4010/14.08.2003 (anexa nr.74).

2. Contractul de asociere în participațiune nr.87/14.06.2000 (anexa nr.75) încheiat cu S.C. EMVIKI S.R.L., având ca obiect asocierea părților în vederea dezvoltării unui program de

DEPARTAMENTUL X

investiții pentru modernizarea și exploatarea în comun a părții de activ *Cantina 2- Restaurant Albatros, depozite, centrală termică, punct trafo, din Costinești*, contract cesionat către S.C. VOX S.A.

3. Contractul de închiriere nr. 6581/19.02.2008 (anexa nr.76), încheiat cu SC VOX SA pentru suprafața de teren de 47.018 mp. Prin actul adițional nr.138/22.12.2011 suprafața de teren închiriată a fost diminuată cu 35.310,96 mp, ca urmare a încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare nr.1621/30.09.2011, suprafața rămasă în închiriere fiind de 11.707 mp. Contractul a încetat, prin ajungere la termen, în luna februarie 2014.

Trebuie precizat că, pentru suprafața de teren de 35.310,96 mp, BTT SA nu a mai încheiat un contract de vânzare-cumpărare, Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr.539/08.03.2022, constatând nulitatea absolută a antecontractului nr.1621/2011.

4. Contractul de închiriere nr.347/2003(anexa nr.77), încheiat cu VOX SA, pentru închirierea *activului Sala video și bar Amiral*, cu o capacitate de 100 locuri. Contractul a încetat, prin ajungere la termen, în luna decembrie 2014.

Contractele de închiriere au încetat potrivit clauzelor contractuale, în conformitate cu care: *"la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit prin acordul scris al părților."*

Față de cele de mai sus s-a constatat faptul că, **între BTT SA și SC VOX SA nu există niciun angajament legal încheiat în legătură cu activele mai sus menționate însă, cu toate acestea, activele respective sunt și în prezent în exploatarea exclusivă a SC VOX SA.**

Astfel, în lipsa unor angajamente legale valabil încheiate, **active din proprietatea BTT SA au fost/sunt utilizate, fără drept, de către SC VOX SA, după cum urmează:**

- *Fabrica de îmbuteliat băuturi răcoritoare, cu terenul în suprafață de 3.688 m.p.;*
- *Cantina 2- Restaurant Albatros, depozite, centrală termică, punct trafo;*
- *Teren în suprafață de 47.018 mp;*
- *Sala video și bar Amiral.*

Față de această situație, BTT SA a prezentat echipei de audit două angajamente de plată, semnate atât de către reprezentatul VOX SA, cât și de reprezentanții BTT SA, înregistrate sub nr.1335/21.04.2021(anexa nr.36) și respectiv nr.909/29.02.2024 (anexa nr.78), prin care VOX SA s-a obligat la plata **"debitului datorat conform lipsei de folosință" pentru perioada 2021-2023.**

DEPARTAMENTUL X

Ca urmare a verificării efectuate s-a constatat că, debitul asumat de către părți a fost determinat la nivelul celui stabilit atât la data încheierii contractelor de asociere (1999 și 2000) cât și a contractelor de închiriere (2003, 2008), astfel:

- în cazul contractelor de asociere în participațiune - cota minimă garantată de 1250 USD/an, respectiv de 5000 USD/an;

- în cazul contractelor de închiriere – chirie 0,9 USD/mp/an – 10.536,34 USD/an exclusiv TVA, respectiv 990 USD/an, fără TVA.

Față de modul de cuantificare a "*debitului datorat conform lipsei de folosință*", se concluzionează următoarele:

- pentru suprafața de teren de 35.310,96 mp, care a făcut obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare, anulat de instanța de judecată și care este utilizat, în fapt, de către SC VOX SA, prin angajamentele de plată anterior menționate, nu a fost cuantificat niciun debit pentru lipsa de folosință;

- pentru perioada cuprinsă între data anulării contractelor de asociere în participațiune (2016), respectiv data încetării contractelor de închiriere (2014) și anul 2021, din fișa de evidență analitică a clintului, a rezultat că au fost facturate și încasate anumite sume însă entitatea nu a prezentat documente din care să rezulte temeiul legal în baza cărora au fost stabilite și modul de determinare a acestora;

- la data de 31.12.2024, potrivit datelor din evidența contabilă a BTT SA, SC VOX SA înregistra un debit de 301.614,95 lei.

În legătură cu acceptarea de către proprietarul activelor, ca debitul aferent perioadei 2021-2023 datorat pentru *lipsa de folosință a terenului de 11.707 mp*, ce a făcut obiectul contractului nr.6581/2008, să fie stabilit la nivelul chiriei valabile la data încheierii contractului, evidențiem faptul că, potrivit informațiilor existente pe site-ul oficial al entității, în luna ianuarie 2024, BTT SA a publicat un anunț pentru organizarea unei licitații pentru închirierea unui teren în incinta Bazei BTT Costinești, în suprafață de 1.221 mp, stabilind un preț minim de pornire al licitației de 6,96 Eur/mp/an.

În cuprinsul celor două angajamente de plată mai sus menționate au fost consemnate și alte debite ale VOX SA rezultate dintr-un alt contract de asociere în participațiune, (care însă nu a fost anulat de instanța penală), respectiv contractul nr.76/10.05.2000 care a avut ca obiect *modernizarea și exploatarea în comun a părții de activ Cantina 2- Restaurant Albatros* din Costinești. Potrivit contractului și actelor adiționale încheiate, VOX SA datora cota minimă

DEPARTAMENTUL X

garantată de 7000 usd/an precum și suma de 300 usd/an reprezentând cheltuielile comune. Deși prin actul adițional nr.721/16.02.2011 s-a prelungit contractul de asociere în participațiune până la finalizarea procedurilor de vânzare a activului (acțiune care nu a avut loc până la data prezentă) în angajamentele de plată s-a consemnat faptul că și acest contract a încetat prin atingere la termen, iar debitul datorat de VOX SA pe perioada 2021-2023 a fost, de asemenea, stabilit la nivelul anului încheierii contractului (2000).

Având în vedere pe de o parte prevederile art.137 alin.(1) din Legea societăților comerciale nr.31/1990 în conformitate cu care societatea pe acțiuni este administrată de Consiliul de administrație și pe de altă parte faptul că, așa cum a rezultat din verificarea efectuată, față de activele prezentate anterior entitatea nu a prezentat angajamente legale valabile încheiate cu VOX SA, din care să rezulte raporturile juridice dintre părți, au fost solicitate entității documente din care să rezulte deciziile conducerii administrative a entității cu privire la modul de administrare a acestor active aflate în patrimoniul BTT SA.

Față de această solicitare, entitatea a prezentat o serie de acte ale Consiliului de administrație din perioada 2015-2022 din care însă nu rezultă o decizie cu privire la administrarea acestor active, în condițiile descrise mai sus.

5. În data de 15.06.1998 a fost încheiat contractul de asociere în participațiune nr. 418 (anexa nr.79), între SC BTT SA și SC Olimp Comex SRL având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării în comun a activului "*Complex Comercial*" situat în Costinești, zona 2 - Tobogan. BTT a participat la asociere cu suprafața de teren, urmând ca asociatul administrator să realizeze lucrări de investiții pe acesta. Durata contractului a fost de 10 ani, prelungită cu 5 ani iar suprafața de teren a fost suplimentată cu încă 200 mp. Contractul de asociere în participațiune a fost cesionat către SC Scorpion Est SRL (anexa nr.80). Contractul de asociere în participațiune a încetat, prin atingere la termen, la data de 14.06.2013.

Pe perioada cuprinsă între data încetării contractului de asociere în participațiune și până la data prezentă, entitatea auditată nu a prezentat documente din care să rezulte modul în care a fost valorificat/exploatat terenul pe care îl deține în proprietate.

Din extrasul de carte funciară aferent imobilului respectiv (anexa nr.81) rezultă că, la data prezentă, pe lotul de teren respectiv se regăsește o clădire aflată în proprietatea SC Scorpion Est SRL în suprafață construită la sol de 491 mp.

O situație similară s-a regăsit și în cazul contractului de asociere în participațiune nr.214/03.05.1999 încheiat între SC BTT SA și SC Olimp Comex SRL având ca obiect asocierea

DEPARTAMENTUL X

părților în vederea exploatării în comun a activului *Căsuțe piatră de 2 locuri și de 5 locuri cu profil cazare cu o capacitate totală de 388 locuri* situat în Costinești.

La data de 20.12.2000 activele (construcțiile) ce au făcut obiectul asocierii au fost înstrăinate de BTT SA către SC Olimp Comex SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.938 (anexa nr.82).

Conform celor prezentate de entitate (anexa nr.84) la data de 28.08.2003, a fost încheiat contractul nr.364 care a avut ca obiect închirierea terenului aferent activelor vândute, în suprafață de 1.643,57 mp, cu o durată de 5 ani, așadar contractul a încetat prin ajungere la termen la data 01.01.2008.

Ulterior, la data de 22.01.2004, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.118 (anexa nr.83), Olimp Comex SRL a înstrăinat către SC Scorpion EST SRL activele mai sus descrise.

BTT SA nu a prezentat documente din care să reiasă relația contractuală cu SC Scorpion Est SRL privitoare la modul în care este valorificat terenul aflat în proprietatea BTT SA aferent activelor deținute de Scorpion Est SRL. Subliniem și faptul că potrivit informațiilor prezentate de către reprezentanții entității (anexa nr.84) în urma solicitării de clarificări (anexa nr.85), la data prezentă *"activele societății Scorpion EST SRL se găsesc edificate pe loturile de teren proprietatea BTT SA nr.319, 321, 322 și 354 având suprafața totală de 7.289 mp."*

De asemenea, reprezentanții entității au mai arătat următoarele:

"(...) în anul 2021 cât și în anul 2023 BTT SA a purtat discuții cu reprezentanții societății Scorpion Est SRL în vederea încheierii unor convenții de suprafață însă fără niciun rezultat. În prezent, nu se află încheiat niciun angajament de plată cu societatea Scorpion Est SRL. Conform informațiilor existente în programul de contabilitate, la data prezentă, BTT SA nu încasează plăți de la societatea Scorpion Est SRL. La data prezentă, BTT SA nu înregistrează litigii pendinte pe rolul instanțelor judecătorești în contradictoriu cu societatea Scorpion Est SRL."

Față de cele prezentate mai sus, se constată faptul că, **de la data încetării contractului de asociere nr.418/1998 și a contractului de închiriere nr.364/2003, respectiv 14.06.2013 și 01.01.2008, nu au fost încheiate angajamente legale cu privire la modalitatea de valorificare a terenului proprietatea BTT SA pe care se află edificate construcțiile proprietatea SC Scorpion Est SRL (contract de închiriere, contract de suprafață, etc), și, prin urmare, în toată această perioadă BTT SA nu a realizat niciun venit aferent acestor terenuri.**

DEPARTAMENTUL X

b) În data de 14.05.1999 a fost încheiat contractul de asociere în participațiune nr. 246 (anexa nr.86), între SC BTT SA și SC LAUBAT SRL Schitu, jud. Constanța, având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării în comun a activului constând din căsuțe de lemn cu o capacitate de 190 locuri, situate în cadrul Bazei BTT Costinești, activele în cauză fiind individualizate; astfel:

- căsuțe lemn - 57 buc cu o capacitate de cazare de 114 locuri;
- căsuțe lemn tip Bacău -13 buc cu o capacitate de cazare de 76 locuri.

Aportul BTT SA a fost evaluat la suma de 83.927.218,98 lei reprezentând valoarea de înregistrare în evidențele entității a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar, iar aportul SC Laubat SRL a fost evaluat la 150.000.000 lei, reprezentând investiții pe 4 ani.

Potrivit contractului de asociere în participațiune, obligația SC LAUBAT înscrisă la art.7 lit.m) a fost ca: *"la expirarea prezentului contract de asociere, să predea BTT SA Sucursala Costinești, pe bază de inventar, mijloacele fixe și obiectele de inventar primite la încheierea contractului, așa cum au fost modernizate prin investițiile efectuate."* Această obligație a asociatului administrator a fost eliminată prin actul adițional nr.4/599/23.08.2000 (prin care a fost practic modificat întregul contract) (anexa nr.87) părțile convenind potrivit art.10.2 ca în cazul încetării asocierii lichidarea acesteia să se facă potrivit cotelor de participare ale fiecărui asociat, precizându-se totodată că fiecare dintre asociați avea un drept prioritar la restituirea în natură a bunurilor aportate. De asemenea, aportul BTT a fost păstrat la aceeași valoare iar aportul SC Laubat SRL a fost stabilit la 9.375 USD, reprezentând investiții eşalonate pe 5 ani.

În ceea ce privește derularea contractului de asociere în participațiune sub aspectul situației activelor ce au făcut obiectul asocierii, din documentele prezentate de entitate au rezultat următoarele:

- prin procesul-verbal nr.2210 din data de 08.08.2001 (anexa nr.88), BTT și-a exprimat acordul pentru dezafectarea celor 57 de căsuțe de lemn, SC LAUBAT SRL obligându-se să efectueze noi investiții, nefiind cuantificate în mod concret natura și valoarea acestora;

- prin adresa nr.702/15.09.2004 (anexa nr.89), înaintată Primăriei Comunei Costinești, BTT SA și-a declarat acordul pentru efectuarea de către SC Laubat SRL a unor lucrări de investiții asupra activelor *căsuțe tip Bacău*, precum și acordul pentru construirea unui corp de clădire P+1;

- ulterior sentinței penale prin care a fost anulat contractul de asociere în participațiune mai sus menționat, prin procesul-verbal de predare-primire nr. 2732/22.05.2019 (anexa nr.90), SC BTT SA a preluat de la SC LAUBAT SRL, un număr de 6 *căsuțe tip Bacău* și suprafața

DEPARTAMENTUL X

aferentă de teren de 2.128 mp., din totalul celor 13 căsuțe intrate în asociere. Potrivit celor consemnate, activele respective se aflau într-o stare avansată de degradare.

Precizăm faptul că în documentele întocmite cu ocazia acțiunii de inventariere a patrimoniului BTT SA, pentru cele 7 căsuțe tip Bacău, nepredate către BTT SA, listele de inventariere a acestora au fost semnate, în calitate de gestionar, de către un reprezentat al acestei societăți. Rezultă astfel că, **în prezent, se află în folosință/exploatarea exclusivă a SC Laubat SRL un număr de 7 căsuțe tip Bacău, în legătură cu care, entitatea nu a prezentat echipei de audit documente din care să rezulte demersurile întreprinse în vederea preluării efective a activelor respective. De asemenea, nu a fost prezentat niciun angajament legal încheiat între BTT SA și utilizatorul de fapt al activelor respective, din care să rezulte raporturile juridice dintre părți.**

Pe de altă parte, față de documentele prezentate, echipa de audit nu a putut concluziona cu privire la modul în care este administrat terenul aferent celor 57 de căsuțe de lemn, dezafectate în anul 2019, precum și cele 6 căsuțe tip Bacău preluate de la SC Laubat SRL.

Față de această situație, la solicitarea de clarificări formulată de echipa de audit, reprezentanții entității nu au prezentat un răspuns.

BTT SA a prezentat echipei de audit Nota explicativă referitoare la relația contractuală a Sc Laubat SA cu BTT SA, document fără număr și dată, întocmit de Serviciul administrare și patrimoniu, semnată de directorul general, în care au fost consemnate următoarele informații: *"având în vedere că din totalul de 13 căsuțe, SC Laubat SRL folosește 7 căsuțe rămase în urma procesului de predare-primire a celor 6 căsuțe predate către BTT SA, suma pentru cele 7 căsuțe rămase la SC Laubat SA va fi calculată astfel:*

-2700 Euro fără TVA (contravaloare lipsă folosință contract de asociere în participațiune nr.246/14.05.1999;

-1 buc căsuță=207,70 Euro;

- 207,70 Euro (1 buc căsuță) x 7 buc.căsuțe=1453,90 Euro fără TVA."

De asemenea, a fost prezentat și un angajament de plată încheiat între SC Laubat SRL și BTT SA, înregistrat sub nr.3782/10.07.2019 (anexa nr.91) prin care părțile au recunoscut unele debite datorate reciproc și din care reiese faptul că SC Laubat SRL datora BTT SA suma de 51.327,95 lei conform facturii nr.1592/09.07.2019 (anexa nr.92), reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru anii 2016, 2017, 2018 și parțial 2019. Față de cele înscrise în această factură se constată că obligația de plată a SC Laubat SRL a fost stabilită la nivelul celei prevăzute

DEPARTAMENTUL X

în contractul de asociere în participațiune, modificat prin actul adițional nr.546/08.07.2004, respectiv 2.700 Eur/an +TVA. Suma a fost achitată de termenele convenite.

În ceea ce privește perioada 2020-2024, entitatea a prezentat fișa de evidență a SC Laubat SRL, fișă deschisă pentru evidența analitică a contului contabil 473-*Decontări din operațiuni în curs de clarificare* din care rezultă că SC Laubat SRL a efectuat în această perioadă un număr de 4 plăți a căror valoare a fost cuprinsă între 7.534 lei (anul 2022) și 7697,56 lei (anul 2024), explicațiile operațiunilor consemnate conducând la concluzia că plățile respective au fost efectuate din proprie inițiativă de SC Laubat SRL, în contul *lipsei de folosință* conform contractului de asociere în participațiune nr.246/14.05.1999, fără ca sumele respective să fi fost facturate de BTT SA.

c) În data de 19.05.2003 s-a încheiat contractul de asociere în participațiune nr.1375 (anexa nr.93), între SC BTT SA și Delta Pro Design SRL, având ca obiect asocierea părților în vederea *consolidării, reparării, modernizării și exploatării în comun a activului Vila Belvedere B6, împreună cu terenul aferent*, în suprafață de 2.799,25 mp, amplasat în localitatea Costinești, pentru o perioadă de 12 ani. În anul 2013, SC Delta Pro Design SRL a cesionat către SC Zazu Concept SRL drepturile și obligațiile ce decurgeau din contractul de asociere în participațiune mai sus menționat. Ca urmare, între BTT SA și SC Zazu Concept SRL a fost încheiat actul adițional la contractul sus-menționat nr.2717/02.09.2014. Contractul de asociere în participațiune, astfel cum a fost modificat și completat prin act adițional, a încetat în anul 2015, prin ajungere la termen.

Potrivit celor înscrise în actul adițional, în condițiile încetării contractului, BTT SA se obliga să achite asociatului contravaloarea lucrărilor de investiție și/sau modernizări executate în cadrul asocierii încorporate în activ inclusiv dotările și obiectelor de inventar existente, valoarea acestora urmând a face obiectul unei expertize de evaluare. Potrivit documentelor prezentate, în perioada asocierii, s-au efectuat, cu acordul BTT, lucrări de extindere, supraetajate, etc.

Ulterior încetării contractului de asociere în participațiune, între BTT SA și SC Zazu Concept SRL **nu au mai fost încheiate angajamente legale cu privire la modul de valorificare a acestui activ aflat în patrimoniul BTT SA. Cu toate acestea, activul ce a făcut obiectul asocierii se află și în prezent în exploatare/utilizarea/folosință exclusivă a SC Zazu Concept SRL**, acesta achitând, ca și în celelalte cazuri descrise anterior, în toată perioada de la încetarea contractului și până în prezent contravaloare lipsei de folosință determinată la nivelul convenit prin contractul de asociere în participațiune, respectiv 3.300 Eur/an. În fiecare an părțile au

DEPARTAMENTUL X

încheiat angajamente de plată iar BTT SA a întocmit facturi către SC Zazu Concept SRL în baza angajamentelor respective.

5.6.B.2. Inexistenta la nivelul BTT SA a unei situații clare, corecte și reale a activelor ce au făcut obiectul unor contracte de asociere în participațiune

1. În data de 19.08.1999 a fost încheiat contractul de asociere în participațiune nr.146 (anexa nr.94), între SC BTT SA și IZEXIM GROUP SRL, având ca obiect asocierea părților în vederea exploatării în comun a activelor:

- "- teatru de vară cu toate anexele conform planurilor de construcție,*
- casa de bilete aflată vis-a-vis de teatrul de vară,*
- cupola (Club A) cu anexele, conform planurilor de construcție;*
- terenurile de sport în totalitate, cu construcțiile aferente."*

Potrivit art.5 din contract *"aportul BTT SA este de 654.121.923 lei, reprezentând mijloace fixe, obiecte de inventar, etc, conform listelor de inventar întocmite la data de 10.07.1999 și confirmate de SC Izexim GROUP SRL, anexate la prezentul contract, anexa 1."*

Ca urmare a verificării efectuate asupra documentelor prezentate de entitate, echipa de a constatat că în anexa 1 la contract au fost consemnate doar valorile totale de înregistrare în contabilitate a mijloacelor fixe și obiectelor de inventar, fără a fi prezentată listele de inventariere la care s-a făcut referire în contract.

Prin sentința penală nr.DP.180/27.06.2014 a Tribunalului București Secția I Penală contractul de asociere în participațiune nr.146/1999 a fost anulat. În urma verificării modului în care BTT SA a procedat la repreluarea activelor ce au făcut obiectul asocierii s-a constatat că în evidențele entității figurează în prezent doar activul *teatru de vară*. Pentru celelalte active ce au făcut obiectul asocierii, entitatea nu a prezentat documente din care să rezulte că acestea au fost preluate de la SC Izexim GROUP SRL și că, în prezent, sunt în proprietatea/posesia/administrarea de BTT SA.

2. În anul 2000 au fost încheiate 9 contracte de asociere în participațiune (anexa nr.95), pentru o perioadă de 10 ani, având ca obiect asocierea părților în vederea dezvoltării unor programe de investiții pentru construirea unor spații de cazare pe terenul proprietatea SC BTT SA în suprafață totală 23.500 mp, amplasat în stațiunea Pârâul Rece, jud. Brașov.

La solicitarea echipei de audit, nu au fost prezentate documente cu privire la modul în care s-au derulat aceste contracte de asociere, respectiv dacă obiectul lor s-a realizat, conform clauzelor contractuale. De asemenea, nu au fost prezentate informații și documente cu privire la

DEPARTAMENTUL X

existența unor eventuale construcții aflate pe suprafața totală de teren de 23.500 mp dată în asociere și care este situația juridică a construcțiilor edificate pe terenul respectiv.

Reprezentanții SC BTT SA au precizat: *"la contractele de asociere în participațiune acolo unde se regăsește mențiunea lucrări de investiții acestea se referă la lucrări de amenajare parcare și lucrări privind construirea de spații de cazare, lucrări ce nu au putut fi identificate ca finalizate întrucât nu s-au regăsit procese-verbale la finalizarea lucrărilor. La data prezentă terenurile sunt în proprietatea BTT SA și sunt libere de sarcini."*

Coroborând cele de mai sus cu răspunsurile reprezentanților entității în ceea ce privește inventarierea efectuată la gestiunea Pârâul Rece, respectiv, *"din lipsă de timp comisiile nu au efectuat deplasarea în teren la Baza BTT Pârâul Rece"* se concluzionează faptul că, la nivelul BTT nu există o situație clară și reală referitoare la patrimoniul aferent gestiunii Pârâul Rece.

În măsura în care există construcții edificate pe această suprafață de teren, BTT SA ar fi trebuit să procedeze la valorificarea, cel puțin, a terenului aflat în proprietate printr-una din modalitățile prevăzute de lege.

Față de neconformitățile descrise în prezentul capitol se constată că **nu au fost respectate dispozițiile art.142 alin.(1), alin.(2) lit.a), art.143¹ și art.144¹ alin.(1) din Legea nr.31/1990¹⁰ privind societățile comerciale, republicată, și ale art.5 alin.(1) din OG nr.119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată, cu modificările și completările ulterioare¹¹.**

Față de cele de mai sus se concluzionează că nu în toate cazurile BTT SA a acționat în virtutea principiului bunei gestiuni a patrimoniului aflat în proprietate, nefiind întreprinse demersurile legale necesare în vederea reintegrării în patrimoniul său a activelor care au fost

¹⁰ Legea nr.31/1990 Art. 142 (1) *Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru adunarea generală a acționarilor.*

(2) *Consiliul de administrație are următoarele competențe de bază, care nu pot fi delegate directorilor: a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății;*

Art. 143¹ (1) *Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii societății, în limitele obiectului de activitate al societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de actul constitutiv consiliului de administrație și adunării generale a acționarilor.*

Art. 144¹ (1) *Membrii consiliului de administrație își vor exercita mandatul cu prudență și diligență unui bun administrator.*

¹¹ OG nr.119/1999 Art.5 (1) *Buna gestiune financiară Conducătorii entităților publice, precum și persoanele care gestionează fonduri publice și/sau patrimoniu public au obligația să realizeze o bună gestiune financiară prin asigurarea legalității, regularității, economicității, eficacității și eficienței în desfășurarea activității.*

DEPARTAMENTUL X

înstrăinate prin contracte de vânzare-cumpărare încheiate în baza unor contracte de asociere în participațiune anulate de instanța penală.

Este de menționat faptul că, în contractele de asociere în participațiune verificate de echipa de audit, descrise anterior, s-a specificat faptul că prezentarea detaliată a activelor ce au făcut obiectul asocierii se regăsește în anexă la contract, documente care însă fie nu au fost prezentate echipei de audit, fie datele înscrise în acestea nu erau în concordanță cu clauza contractuală astfel încât să conducă la identificarea clară, individuală a activelor (suprafață, plan de amplasament, delimitare cadastrală, etc). În aceste condiții, echipa de audit nu a fost în măsură să concluzioneze cu privire la evoluția și administrarea ulterioară a acestor active.

Totodată, menționăm faptul că, urmare discuțiilor purtate cu reprezentanții entității, a rezultat că pentru o parte din imobilele aflate în patrimoniul entității (ex. gestiunea Pârâul Rece, jud. Brașov) nu au fost întocmite lucrările de cadastru care să permită identificarea, măsurarea, descrierea și înregistrarea acestora în documentele cadastrale, precum și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale.

Pe de altă parte, situațiile constatate de echipa de audit în care o parte din patrimoniul BTT SA constând în active de natura terenurilor și clădirilor se află la data prezentă în folosința unor terțe persoane juridice demonstrează faptul că BTT SA nu-și exercită toate atributele și prerogativele conferite de dreptul său de proprietate, așa cum acestea sunt statuate potrivit art.555 alin.(1) din Codul civil: *"Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege."*

Textul normativ anterior menționat trebuie interpretat, în opinia echipei de audit, în concordanță cu obligația conducerii societății de a administra patrimoniul acesteia în condiții de legalitate, economicitate, eficiență și eficacitate. Or, această situație nu se confirmă cel puțin în cazul activelor aflate în prezent în folosința altor operatori economici, fără existența unor raporturi juridice legal statuate și în legătură cu care beneficiul proprietarului este dimensionat la nivelul unor obligații consemnate în contracte care au încetat, prin atingere la termen, în urmă cu aproximativ 10 ani.

Cauza neconformităților constatate a reprezentat-o neadministrarea în mod corespunzător a patrimoniului entității prin neluarea deciziilor/întârzierea nejustificată în luarea deciziilor cu privire la reintegrarea/preluarea și stabilirea modalității de valorificare a activelor, în condițiile legii.

Consecința neconformităților constatate o reprezintă:

DEPARTAMENTUL X

a) neinițierea demersurilor legale necesare în vederea reintegrării în patrimoniul BTT SA a activelor care au făcut obiectul contractelor de asociere în participațiune anulate de instanța penală și care au fost urmate de contracte de vânzare-cumpărare a acestor active a avut drept consecință prejudicierea patrimoniului entității, așa cum a reținut și instanța penală, evaluată cel puțin ca diferență dintre prețul de vânzare și prețul real al acestor active.

b) nepreluarea efectivă de către BTT SA activelor aflate în patrimoniul său ca urmare a încetării raporturilor juridice cu foștii parteneri contractuali a avut drept **consecință** lipsirea de efecte a dreptului de proprietate ale BTT SA în ceea ce privește dreptul acestuia de a dispune de activele respective și a le valorifica la un nivel ridicat de eficacitate. Pe de altă parte lipsa unor angajamente legal încheiate în care să fie consemnate drepturile și obligațiile părților poate avea drept **consecință** neasigurarea condițiilor necesare pentru păstrarea integrității acestora, fapt ce constituie o responsabilitate esențială a administratorilor societății;

c) prejudicierea patrimoniului BTT SA cu contravaloarea veniturilor nerealizate din exploatarea de către SC Scorpion Est SRL a terenurilor proprietatea BTT SA ca urmare a neîncheierii angajamentelor legale și ca urmare a apariției riscului de prescriere a dreptului la acțiune de a solicita obligarea la plată a SC Scorpion Est SRL, având în vedere perioada scursă de aproximativ 17 ani de la data încetării relației contractuale.

Recomandăm:

a) *Instituirea măsurilor legale în vederea reintegrării în patrimoniului societății a tuturor activelor care au făcut obiectul contractelor de asociere în participațiune, anulate ca nelegale de către instanța penală și care ulterior au fost înstrăinate. Stabilirea întinderii prejudiciului astfel creat și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

b) *Stabilirea întinderii prejudiciului creat prin neinstituirea demersurilor legale necesare în vederea realizării veniturilor din exploatarea terenurilor aflate în proprietatea BTT SA dar în folosința SC Scorpion Est SRL și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

c) *Efectuarea de către conducerea entității a unei analize detaliate cu privire la activele aflate în folosința unor terțe persoane juridice, fără a avea la bază angajamente legale valabil încheiate, evidențiindu-se în special dar fără a se limita la, o evaluare a lipsei de folosință a activelor pe perioada de la data încetării contractelor și până la data prezentă. În baza analizei*

DEPARTAMENTUL X

astfel efectuate, conducerea entității va întreprinde toate demersurile legale necesare în vederea asigurării administrării patrimoniului respectiv în condiții de deplină legalitate.

d) Dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor necesare în vederea întocmirii unei analize cu privire la situația juridică actuală a tuturor activelor de natura clădirilor și terenurilor aflate în patrimoniul societății, cu prezentarea dar fără a se limita la statut juridic, modalitate de valorificare, starea de integritate, îndeplinirea formalităților de cadastru și publicitate imobiliară, etc și prezentarea acesteia Adunării Generale a Acționarilor în vederea întreprinderii tuturor demersurilor legale pentru asigurarea îndeplinirii principiilor bunei gestiuni a patrimoniului, respectiv administrarea acestuia în condiții de legalitate, economicitate, eficiență și eficacitate.

Punctul de vedere al entității cu privire la aceste deficiențe

a) Față de cele consemnate la **pct. 5.6.A.1**, prin adresa nr. 1510/13.05.2025, entitatea a solicitat reformularea celor consemnate de echipa de audit prin înlăturarea caracterului de acțiune minimală întreprinsă de BTT SA în cazul celor două societăți, SC LACOLI SRL și SC LUCIUS SRL, față de care entitatea auditată a procedat la inițierea unor acțiuni în revizuire a deciziilor pronunțate de instanțele de judecată cu privire la obligarea BTT SA la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare respective.

Față de acest aspect, **echipa de audit precizează** că acțiunile în revizuire în cazul celor două societăți au fost respinse de instanța de judecată fie pentru lipsa calității procesuale pasive a societății (acestea fiind radiate) fie datorită lipsei înscrisurilor pentru demonstrarea caracterului fals al documentelor primare. Susținerea potrivit căreia societatea nu a mai avut la îndemână un alt remediu procesual în revizuirea sentinței nu este în rezonanță cu deficiența identificată de echipa de audit.

Deficiența rezidă în faptul că BTT nu a inițiat acțiuni în anularea contractelor de vânzare-cumpărare care au fost încheiate ca urmare a existenței unor contracte de asociere în participațiune.

Acțiunile în revizuire promovate de BTT SA constituie un demers juridic însă soluționarea acestora nu ar fi avut ca rezultat reintegrarea în patrimoniu a imobilelor respective. Pe de altă parte, promovarea unor acțiuni în anularea contractelor de vânzare-cumpărare nu este condiționată de existența unei alte acțiuni. Potrivit art.1249 Cod civil *(1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea absolută poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție.*

DEPARTAMENTUL X

Afirmația echipei de audit potrivit căreia BTT s-a rezumat la inițierea unor acțiuni în revizuire este pe deplin fundamentată. Astfel, apreciem că BTT avea obligația de a institui toate demersurilor legale necesare care ar fi avut ca rezultat protejarea patrimoniului său, nefiind suficiente doar anumite măsuri de diligență.

Totodată, subliniem faptul că dispunerea unor măsuri pentru restabilirea legală, corectă și reală a situației patrimoniale a societății nu ar trebui apreciat ca un element de oportunitate cu atât mai mult cu cât ieșirea din patrimoniul BTT a activelor în cauză s-a demonstrat că s-a efectuat în mod fraudulos.

b) Față de cele consemnate la pct 5.6.B.2, entitatea a formulat următoarele observații:

"Privitor la recomandarea Curții de Conturi de a stabili prejudiciul creat prin neînstituirea demersurilor legale în vederea reintegrării în patrimoniu a activelor care au făcut obiectul contractelor de asociere în participațiune, anulate de instanța penală și care ulterior au fost înstrăinate, considerăm că orice încercare de a estima un astfel de prejudiciu ar fi pur ipotetică, nefezabilă și, mai mult, ar putea induce în eroare autoritățile competente.

Subscrisa reiterăm Curții procesul juridic complex prin care societatea trebuie să treacă pentru a reintra în posesia activelor sale, alături de nenumăratele sale variabile. Parcursul juridic anevoios se poate întinde pe decenii, fiind supus unor proceduri legale stricte, respectiv.

1. având în vedere că (a) instanța penală a procedat la anularea contractelor de asociere în participație, iar (b) înstrăinările din patrimoniul societății au fost realizate prin hotărâri judecătorești definitive, care nu ar fi putut fi pronunțate în lipsa contractelor de asociere anterior menționate, BTT S.A. a fost obligată să promoveze mai întâi o serie de acțiuni în instanță având ca obiect revizuirea hotărârilor prin care fusese obligată la vânzarea activelor către asociații-părți la contractele de asociere;

N.B. Chiar și în acest punct incipient instanțele competente pot pronunța o hotărâre nefavorabilă societății (a se vedea Decizia nr. 215/R/06.06.2018 în favoarea Lacoli Prodimpex S.R.L. și Decizia nr. 711/Ap/17.05.2016 în favoarea Lucius S.R.L. – asupra cărora vom reveni mai jos, pe larg), înstrăinările activelor fiind astfel confirmate.

2. în cazul obținerii unor hotărâri favorabile în revizuire, următoarea etapă a constatat în promovarea de către BTT S.A. a unor acțiuni în anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate ca urmare a pronunțării hotărârilor judecătorești de obligare la vânzare;

Aceste acțiuni implică constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, repunerea părților în situația anterioară, restituirea de către cumpărători a bunurilor și a

DEPARTAMENTUL X

contravalorii lipsei de folosință, dar și restituirea de către BTT S.A. a contravalorii investițiilor efectuate de către cumpărători asupra activelor, dar mai ales și acest lucru trebuie subliniat în mod repetat, a contravalorii prețului de achiziție suportat de către cumpărător la data vânzării activului, actualizat la zi.

Este important de menționat că rapoartele de expertiză necesare pentru evaluarea investițiilor și a lipsei de folosință pot dura ani de zile și, în unele cazuri, efectuarea acestora este refuzată cu totul sau abandonată ulterior de către experții judiciari, cum s-a întâmplat, de altfel, în cazul Dosarului nr. 10285/3/2018 (BTT S.A. vs Romtur International S.R.L.), Dosarului nr. 13681/212/2018 (BTT S.A. vs Amvexis Com S.R.L. vs Vila Regal S.R.L.), Dosarului nr. 45583/3/2018 (BTT S.A. vs Venus Prodcomex S.R.L.), etc;

3. *în cazul în care societatea reușește să obțină hotărâri favorabile, Curtea de Conturi trebuie să ia în considerare și foarte posibilă variantă ca aceste active să nu mai existe la data la care BTT S.A. ar trebui să reintre în posesia lor, astfel cum s-a întâmplat în cazul Dosarului nr. 4677/254/2018 BTT S.A. vs Corsa Trans S.R.L.*

Suplimentar, Subscrisa învedereăm Curții de Conturi că majoritatea acțiunilor în nălită au fost promovate de către aceasta în anul 2018, iar în anul curent, 2025, mare parte din acestea se află încă în faza procesuală a fondului.

Pe lângă toate acestea, arătăm auditorilor Curții faptul că un principiu de bază pentru stabilirea unui prejudiciu impune caracteristica elementului de certitudine cu privire la acesta. Or, pur și simplu, dintr-o abordare ipotetică, în care BTT S.A. nu a acționat în sensul reîntregirii patrimoniului, iar dacă ar fi făcut acest lucru, un anumit activ ar fi reintrat în patrimoniul său, acest fapt nu este echivalentul posibilității BTT S.A. de a-l valorifica de îndată, acest lucru fiind dependent de jocul de piață dintre cerere și ofertă și nu numai.

În concluzie, întrucât Curtea cere entității să procedeze la efectuarea unui calcul de tipul probatio diabolica – potrivit doctrinei, aceasta reprezintă o probă cu privire la un fapt / act juridic și care este imposibil de făcut - supus unui număr extrem de mare de variabile și întinzându-se de-a lungul deceniilor,

solicităm eliminarea în întregime a acestei recomandări din cuprinsul Proiectului de raport.”.

Față de argumentele entității, **echipa de audit precizează:**

Așa cum a prezentat și entitatea, unele vânzări de active din patrimoniul societății au avut la bază hotărâri judecătorești, care nu ar fi putut fi pronunțate în lipsa contractelor de asociere

DEPARTAMENTUL X

(anulate). Astfel, entitatea a apreciat intervenția posibilității de a promova acțiuni în instanță care ar fi avut ca scop reintegrarea în patrimoniu a activelor astfel înstrăinate, cum este cazul însuși a demersului privind revizuirea acțiunilor în cazul societăților LUCIUS și LACOLI, fapt care, în opinia echipei de audit, nu excludea introducerea unei cereri în instanță pentru anularea contractelor de vânzare-cumpărare ce au avut la bază contractele de asociere în participațiune anulate de către instanța penală pe motiv de fraudă.

Deficiența identificată de echipa de audit rezidă tocmai în faptul că această obligație legală nu a fost exercitată în privința tuturor vânzărilor încheiate, respectiv în 11 situații din totalul de 25.

Potrivit principiului *restitutio in integrum* tot ceea ce s-a executat în baza unui act anulat trebuie restituit, astfel încât părțile raportului juridic să ajungă în situația în care acel act nu s-ar fi încheiat. De asemenea, potrivit principiului *accessorium sequitur principalae* anularea actului inițial primar atrage anularea actului subsecvent datorită legăturii sale cu primul.

În aceste condiții, în virtutea principiului bunei gestiuni economico-financiare și a obligației de protejare a patrimoniului, entitatea trebuia să adopte măsurile necesare pentru administrarea corectă și prudentă a patrimoniului său.

Înstrăinarea activelor respective s-a produs, așa cum a fost certificat de instanța de judecată, în mod nelegal, pe baza unor înscrisuri demonstrate că au fost falsificate de conducerea BTT la acel moment. Așa cum rezultă din motivarea sentinței penale, acțiunea de vânzare nelegală a acestor active a avut ca și consecință o pierdere patrimonială, evaluată cel puțin ca diferență dintre prețul de vânzare și prețul real al acestor active. Astfel, pe parcursul procesului penal, BTT SA s-a considerat prejudiciat, constituindu-se parte civilă în dosar, așa cum rezultă din cuprinsul sentinței penale.

Rezultă astfel că, instanța de judecată a reținut faptul că vânzarea activelor în cauză a produs un prejudiciu cert în patrimoniul BTT SA, însăși societatea recunoscând acest lucru și cuantificând acest prejudiciu la o valoare mult superioară celei apreciate de către instanță.

Prejudiciul astfel creat, ar fi putut fi reparat prin reintegrarea în patrimoniu a activelor și repunerea părților în situația anterioară. În condițiile în care echipa de audit a constatat că pentru o parte din activele respective nu s-a dispus nicio măsură în vederea reintegrării este clar că prejudiciul respectiv se regăsește încă în patrimoniul entității.

Pe de altă parte, invocarea „*probatio diabolica*” (dovada imposibilă) este neîntemeiată, existând metode uzuale de evaluare patrimonială, cu ajutorul evaluatorilor autorizați sau prin metoda comparativă (prețuri ale unor imobile similare). Totodată, reamintim faptul că prin cererea

DEPARTAMENTUL X

de chemare în judecată a SC VOX SA, înregistrată sub nr. 11753/2023, entitatea a cuantificat prejudiciul reprezentat de lipsa de folosință a terenului în suprafață de 35.314 mp, înstrăinați în condițiile mai sus descrise. Se constată astfel că s-a putut identifica o metoda de calcul al prejudiciului. (tarife de închiriere potrivit pretului pieteii)

În concluzie, în situația în care entitatea auditată nu deține posesia și folosința acestor active și nu au fost inițiate acțiuni în justiție pentru recuperarea lor, este evident că există o pierdere patrimonială, elementele prezentate fiind suficiente pentru reținerea unui prejudiciu, cel puțin la nivelul cuantificat de entitate în timpul procesului penal.

În timpul ședinței de conciliere, la solicitarea entității, reprezentanții Curții de Conturi au propus reformularea recomandării, respectiv: *Instituirea măsurilor legale în vederea reintegrării în patrimoniul societății a tuturor activelor care au făcut obiectul contractelor de asociere în participațiune, anulate ca nelegale de către instanța penală și care ulterior au fost înstrăinate. Stabilirea întinderii prejudiciului astfel creat și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

Reprezentanții BTT SA au precizat: *"Nu suntem de acord să fie pusă în continuare problema stabilirii unui prejudiciu de către reprezentanții BTT, la acest moment (în prezent), justificat de argumentele ce au fost prezentate în punctul de vedere al societății. În opinia BTT SA, faptul că un anumit activ nu a fost reintegrat în patrimoniul societății, nu echivalează cu posibilitatea de a considera intervenția existenței (producerii) unui prejudiciu, în condițiile în care, pe de o parte, pentru bunul de referință BTT SA a încasat prețul de vânzare al acestuia la momentul înstrăinării, iar pe de altă parte, dreptul de a solicita anularea unui act juridic ce vizează elemente de proprietate este imprescriptibil și astfel acest lucru urmează să fie făcut în prezent.*

Problematica stabilirii unui eventual prejudiciu pentru BTT SA în legătură cu un element patrimonial care eventual nu mai poate fi reintegrat în patrimoniu, poate fi pusă exclusiv la finalizarea demersului juridic de anulare a contractului de vânzare-cumpărare, însă acest fapt poate deveni element de acțiune, respectiv operațional, de la data hotărârii definitive a instanței prin care se constată că acel bun care a făcut obiectul unei vânzări frauduloase nu mai poate fi recuperat prin nicio cale legală, dar și în acest caz nu trebuie ignorat faptul că, așa cum am mai arătat BTT SA a încasat valoarea bunului vândut. Propunem, referitor la un eventual prejudiciu, ca partea a doua a recomandării reprezentanților Curții de Conturi să aibă următorul conținut: „Stabilirea la finalul obținerii hotărârii definitive a instanței a eventualului prejudiciului cauzat

DEPARTAMENTUL X

de nereintegrarea în patrimoniul BTT SA a bunurilor astfel vândute și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.”

Echipa de audit reiterează faptul că, instanța penală a certificat faptul că vânzarea activelor, în condițiile care au făcut obiectul urmăririi penale, a generat un prejudiciu cert localizat la nivelul patrimoniului BTT SA, prejudiciu care, în opinia echipei de audit, subzistă și la data prezentă, atât timp cât activele în cauză nu se regăsesc în patrimoniul entității.

În aceste condiții, potrivit art.33 alin.(4) din Legea nr.94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *”În situațiile în care se constată existența unor abateri de la legalitate și regularitate, care au determinat producerea de prejudicii, se comunică conducerii entității publice această stare de fapt. Stabilirea întinderii prejudiciului și dispunerea măsurilor pentru recuperarea acestuia devin obligație a conducerii entității auditate.”*

Prin urmare, obligația conducerii entității mai sus arătată subzistă din momentul comunicării raportului de audit și scrisorii către management în termenele de ducere la îndeplinire a recomandărilor stabilite de Curtea de Conturi.

Față de neconformitățile mai sus prezentate, **nu au rămas aspecte în divergență.**

6. ALTE ASPECTE/BUNĂ GUVERNANȚĂ

În cadrul misiunii de audit de conformitate, echipa de audit a constatat unele aspecte care, deși nu au contribuit la modificarea concluziei de audit, se recomandă să fie avute în vedere pentru a fi analizate/remediate:

6.1. Cu privire la închirierea activului ”Restaurant Calul Bălan”

Între BTT SA și SC Resort Calul Bălan SRL a fost încheiat contractul nr.4283/04.08.2017 care a avut ca obiect închirierea activului ”Restaurant Calul Bălan” cu o suprafață de 874 mp compus din restaurant și anexe, respectiv bucătărie, depozite, holuri și grup sanitar, activ situat în orașul Buftea, Aleea cu Brazi nr.1, jud. Ilfov.

Durata contractului a fost de 5 ani, iar chiria a fost stabilită la nivelul sumei 11.760 euro/an, fără TVA.

În anul 2018 în baza acordului BTT SA contractul de închiriere a fost cesionat în favoarea SC Calul Bălan Events SRL. Durata contractului a fost prelungită prin actul adițional nr.1 înregistrat la BTT SA sub nr.5367/01.10.2019, cu încă 5 ani, respectiv până la data de 03.08.2027.

DEPARTAMENTUL X

În perioada supusă auditului, respectiv 2021-2023, chiriașul nu a procedat la plata chiriei conform contractului, înregistrând debite restante evidențiate în contabilitatea BTT SA în sumă totală de 187.066,92 lei.

Față de această situație, BTT SA a întreprins următoarele acțiuni în vederea recuperării debitelor datorate de chiriaș, precum și în vederea rezilierii contractului și a evacuării chiriașului:

- în data de 30.03.2023 a fost emisă somație de plată pentru debitele restante, reprezentând chirie datorată, impozit clădiri și penalități de întârziere;
- în data de 03.05.2023 a fost formulată cerere pentru emiterea ordonanței de plată;
- în data de 12.01.2024 s-a dispus deschiderea dosarului de executare silită împotriva SC Resort Calul Bălan SRL;
- la data de 21.08.2024 BTT SA a transmis debitorului notificarea de reziliere a contractului de închiriere înregistrată sub nr.2958/21.08.2024, solicitând și eliberarea activului;
- la data de 21.01.2025 a fost înregistrat pe rolul Judecătoriei Bufta dosarul nr.1551/94/1/2025 având ca obiect evacuarea debitorului și obligarea acestuia la plata sumei de 95.131,18 lei reprezentând chirie restantă (mai 2023-august 2024) și penalități de întârziere de 0,3% pe zi, sume care urmau a fi indexate până la data achitării integrale a creanței;
- prin Hotărârea nr.2969/06.03.2025 instanța a admis în parte cererea BTT dispunând evacuarea debitorului din activul respectiv, obligând SC Resort Calul Bălan SRL la plata către BTT a sumei de 95.131,18 lei, hotărârea nefiind încă comunicată în vederea punerii în executare.
- la data de 03.02.2025 a fost înregistrat pe rolul Judecătoriei Bufta dosarul nr.2655/94/2025 având ca obiect pretenții, în vederea recuperării lipsei de folosință a activului pentru perioada sept-dec 2024 și a impozitului pe teren și clădiri.

Se recomandă conducerii entității continuarea demersurilor legale necesare în vederea reîntrării BTT SA în posesia deplină a activului pe care îl deține în proprietate.

6.2. Cu privire la situația patrimonială a activelor din gestiunea "Tei Toboc"

În vederea clarificării situației patrimoniale a entității, prin Nota de clarificări, înregistrată la BTT SA sub nr. 793/10.03.2025, echipa de audit a solicitat informații și documente justificative în legătură cu activele de natura clădirilor și terenurilor din cadrul gestiunii Tei Toboc, solicitarea referindu-se la situația juridică a activelor, documentele de proprietate, listele de inventariere aferente perioadei 2021-2023, precum și situația eventualelor litigii existente cu privire la aceste active. Totodată, date fiind discuțiile purtate în timpul desfășurării misiunii de audit cu

DEPARTAMENTUL X

reprezentanții entității s-a solicitat și prezentarea eventualelor demersuri întreprinse în vederea clarificării dreptului de acces la aceste active.

Față de solicitarea astfel formulată, BTT SA a prezentat adresa înregistrată sub nr.1005/28.03.2025 (anexa nr.96) însoțită de unele documente din care au rezultat următoarele:

Complexul Tei Toboc a intrat în patrimoniul Biroului de Turism pentru Tineret SA în anul 1988 potrivit protocolului de predare-primire nr.371/426/26.03.1988. Predarea-primirea patrimoniului s-a efectuat pe baza bilanțului contabil încheiat la data de 31.12.1987.

În ceea ce privește mijloacele fixe predate, documentul prezintă informații cu privire la valoarea totală a acestora, dar deși este consemnat și faptul că *"(...) pentru toate bunurile, valorile, creanțele și obligațiile predate-primate există anexate la bilanțul contabil încheiat de UAAC București la 31.12.1987 situații analitice privind proveniența și componența acestora"* BTT SA nu a prezentat echipei de audit și aceste situații analitice, astfel încât nu se poate concluziona cu privire la structura patrimoniului preluat inițial.

Dat fiind faptul că, la data prezentă, BTT are în evidență un număr de 3 clădiri în cadrul gestiunii respective, și, în condițiile în care nu au fost prezentate documente din care să rezulte evoluția în timp a activelor din gestiunea respectivă, echipa de audit nu are posibilitatea exprimării unei concluzii cu privire la exactitatea elementelor patrimoniale aferente acestei gestiuni.

În condițiile descrise mai sus, echipa de audit **recomandă** conducerii entității să dispună măsurile necesare în vederea stabilirii cu exactitate a situației patrimoniale aferente gestiunii Tei Toboc (ce există vs ceea ce ar trebui să existe).

6.3. Referitor la aspectele rezultate în urma analizei datelor înscrise în documentele de publicitate imobiliară

BTT SA a prezentat echipei de audit extrasele de carte funciară aferente patrimoniul deținut, din analiza cărora au rezultat următoarele:

- BTT SA nu a procedat la intabularea dreptului de proprietate asupra clădirilor aflate în patrimoniul acestuia;
- în proprietatea BTT SA se află și o suprafață de teren de 40.276,5 mp, situat în localitatea Pârâul Rece, jud. Brașov, dar potrivit datelor înscrise în cartea funciară, BTT SA a intabulat dreptul de proprietate doar asupra suprafeței de teren de 29.000 mp. Pentru diferența de 11.276,5 mp, reprezentanții entității au motivat neînscrierea în cartea funciară prin prisma faptului că suprafața de teren respectivă ar reprezenta "drumuri și alei, stații epurare și stații captare apă".

DEPARTAMENTUL X

Facem precizarea faptului că, chiar dacă pe suprafața de teren respectivă se regăsesc anumite construcții, aceasta nu poate împiedica acțiunea de intabulare a dreptului de proprietate a terenului respectiv. Din contră, această acțiune este imperios necesară în vederea asigurării protecției patrimoniului societății.

- BTT SA nu a procedat la notarea în cărțile funciare ale imobilelor a litigiilor existente pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acestea. Spre ex. litigiul aflat pe rolul instanțelor judecătorești cu SC Corsa Trans SRL privind anularea contractului de vânzare cumpărare 1236/06.07.2001 nu a fost notat în cartea funciară nr.108230. Această acțiune ar fi avut ca scop realizarea publicității situației juridice în care se regăsește imobilul respectiv, în vederea protecției patrimoniului prin preîntâmpinarea apariției riscului revânzării acestuia.

De asemenea, BTT SA trebuie să manifeste o preocupare în înscrierea în carte funciară a fiecărui imobil a tuturor mențiunilor necesare care să reflecte realitatea juridică a imobilului respectiv.

***Recomandare:** Dispunerea măsurilor necesare în vederea îndeplinirii tuturor formalităților de publicitate imobiliară (intabulare, notare, înscriere mențiuni, radiere mențiuni, etc) astfel încât situația patrimonială a BTT SA să fie în mod real și corect reflectată în documentele specifice.*

6.4 Cu privire la modul de aplicare a politicii de reduceri a tarifelor de cazare la Hotel Forum, Costinești

În Nota privind aprobarea planului tarifar și a ofertei de servicii și discounturi valabile pe parcursul sezonului estival 2023 în cadrul Hotelului Forum din Costinești, aprobată prin Decizia nr. 1/31.01.2023 a Consiliului de Administrație (anexa nr.97) au fost înscrise următoarele situații în care BTT SA poate aplica anumite reduceri ale tarifelor de cazare, astfel: "discounturi cuprinse între 10% și 100%, în cazul unor solicitări speciale (grupuri mai mari de 6 persoane, fidelizarea clienților, cazări pentru o perioadă mai mare sau egală cu 5 nopți, cazări de protocol) – aprobate de Director General, Director Hotel și Șef Birou Marketing".

Echipa de audit apreciază că politica de reducere a tarifelor de cazare are un caracter general și este insuficient reglementată în sensul în care nu sunt prevăzute, în mod concret, criteriile de aplicare a acestor reduceri precum și competența de aprobare a fiecărui factor decizional (Director General, Director Hotel și Șef Birou Marketing).

DEPARTAMENTUL X

Considerăm faptul că, în vederea asigurării unui grad ridicat de eficacitate în activitatea hotelieră, este necesar ca norma de reglementare să cuprindă prevederi clare ale nivelului de aprobare în corespondență cu procentul reducerii ce poate fi acordate.

În acest sens, *recomandăm* conducerii entității să întreprindă demersurile necesare în vederea elaborării unei politici de reducere a tarifelor cu prezentarea clară a criteriilor și competențelor de aprobare.

6.5. Cu privire la sistemul de control intern managerial

Auditul efectuat a evidențiat o serie de neconformități care, în opinia echipei de audit, ar fi putut fi preîntâmpinate în măsura în care la nivelul BTT SA ar fi fost proiectat și implementat un sistem de control intern managerial eficient.

Vulnerabilitățile sistemului de control intern managerial au fost prezentate conducerii entității și prin scrisoarea de la finalul etapei de planificare a auditului, sens în care *recomandăm* conducerii entității efectuarea unei analize aprofundate asupra tuturor componentelor sistemului de control intern managerial și de a dispune măsurile necesare în vederea implementării în mod corespunzător a tuturor standardelor ce definesc acest sistem.

Față de aspectele prezentate la pct.6.1-6.5, **nu au rămas aspecte în divergență.**

7. RESPONSABILITĂȚILE CURȚII DE CONTURI ȘI ALE CONDUCERII ENTITĂȚII AUDITATE

Responsabilitatea echipei de audit este de a efectua auditul în conformitate cu Standardele Internaționale privind Instituțiile Supreme de Audit (ISSAI).

Aceste standarde impun respectarea de către auditorii publici externi a cerințelor de natură etică și profesională.

Ca parte a unui audit care se bazează pe ISSAI, ne-am exercitat raționamentul profesional și ne-am menținut scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

Conducerea entității auditate este responsabilă pentru:

- desfășurarea activităților și operațiunilor sale în conformitate cu legile și reglementările aplicabile;
- instituirea acelor controale interne considerate a fi necesare pentru a permite aplicarea regulilor, reglementărilor și liniilor directoare aferente care guvernează entitatea;
- punerea la dispoziția auditorilor publici externi a tuturor informațiilor necesare



DEPARTAMENTUL X

desfășurării auditului.

Responsabilitatea asupra corectitudinii și veridicității datelor prezentate în timpul misiunii de audit de conformitate revine în exclusivitate conducerii societății comerciale **Biroul de Turism pentru Tineret S.A.**, în timp ce responsabilitatea echipei de audit se limitează la verificarea acestora în conformitate cu obiectivele misiunii de audit.

CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI

Aprobat prin Hotărârea Plenului Curții de Conturi nr.877/13.08.2025

DEPARTAMENTUL X

Domnului Adrian IACOB
Director General
BIROUL DE TURISM PENTRU TINERET (B.T.T.) S.A.

Stimate Domnule Director General,

Introducere

Curtea de Conturi a României a desfășurat o misiune de audit de conformitate la BIROUL DE TURISM PENTRU TINERET (B.T.T.) S.A..

În cadrul ședinței de deschidere din data de 23.09.2024 au fost discutate aspectele cuprinse în *Scrisoarea de misiune*, scrisoare prin care ne-am asigurat reciproc de înțelegerea responsabilităților noastre și ale dumneavoastră, precum și de înțelegerea termenilor în care se va desfășura misiunea de audit de conformitate.

Obiectivul auditului de conformitate l-a reprezentat evaluarea activității desfășurate de entitate și a modului de administrare a patrimoniului în perioada 2021-2023.

Astfel, au fost verificate acuratețea, conformitatea, regularitatea și corectitudinea tranzacțiilor în raport cu legile, regulile și reglementările relevante în ceea ce privește:

- exactitatea și realitatea datelor înscrise în situațiile financiare;
- efectuarea inventarierii generale a patrimoniului, valorificarea rezultatelor și înregistrarea acestora în evidența contabilă, precum și asigurarea integrității bunurilor patrimoniale;
- stabilirea și urmărirea încasării veniturilor din activitatea prestată;
- efectuarea cheltuielilor;
- evaluarea și analiza creanțelor și datoriilor și a măsurilor luate pentru încasarea/plata acestora în concordanță cu dispozițiile legale și angajamentele legale încheiate;
- vânzarea și/sau scoaterea din funcțiune a activelor corporale, închirierea/concesionarea de bunuri.

DEPARTAMENTUL X

În urma auditului efectuat au rezultat următoarele:

1. CONSTATĂRI CARE AU STAT LA BAZA CONCLUZIEI AUDITULUI

1.1. Neînregistrarea în evidența contabilă și nepreluarea în situațiile financiare anuale a rezultatelor inventarierii generale a patrimoniului aferentă exercițiului financiar 2021 (punctul 5.1.1 din proiectul raportului de audit de conformitate)

1.2 Stabilirea și înregistrarea eronată a ajustărilor de valoare privind imobilizările corporale (punctul 5.1.2 din proiectul raportului de audit de conformitate)

1.3 Înregistrarea eronată în evidența contabilă a unor operațiuni economico-financiare (punctul 5.1.3 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandări formulate pentru constatările consemnate la punctele 1.1. – 1.3:

1. Elaborarea procedurilor si/sau revizuirea celor existente în ceea ce privește întocmirea situațiilor financiare, în sensul instituirii unor controale suficiente și adecvate astfel încât să se obțină asigurarea că în situațiile financiare sunt prezentate date reale cu privire la patrimoniul aflat în administrare;

2. Prezentarea în notele explicative, anexe la situațiile financiare anuale, a informațiilor privind corecțiile efectuate în vederea reflectării situației reale a patrimoniului.

Termen de implementare: 31.12.2025

1.4. Deficiențe privind modul de desfășurare a acțiunii de inventariere generală a patrimoniului în perioada 2021-2023 (punctul 5.2.1 din proiectul raportului de audit de conformitate)

a) Nefinalizarea procesului de inventariere generală a patrimoniului, aferent exercițiului financiar 2023

b) Nerespectarea dispozițiilor legale privind inventarierea clădirilor la gestiunea "Pârâul Rece"

c) Nevalorificarea, în condițiile legii, a rezultatelor inventarierii

d) Neconcordanțe între datele înscrise în listele de inventariere și datele din evidența gestionară

e) Incertitudini cu privire la realitatea datelor înscrise în documentația de inventariere

DEPARTAMENTUL X

Recomandare formulată pentru constatările consemnate la pct.1.4. lit.a)-e:

Disponerea de către managementul entității a măsurilor necesare în vederea efectuării inventarierii generale a patrimoniului cu respectarea întocmai a dispozițiilor legale specifice, stabilirea în mod corect a rezultatelor inventarierii și valorificarea acestora în condițiile legii.

Termen de implementare: 31.12.2025

1.5. Scăderea din evidență a unor creanțe, fără îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute de lege (punctul 5.2.2 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandarea formulată: *Întreprinderea demersurilor legale necesare în vederea clarificării tuturor sumelor în cauză și stabilirea cu exactitate a condițiilor legale pentru scăderea acestora din evidența contabilă. În condițiile constatării prejudicierii patrimoniului entității, prin neînstituirea măsurilor legale de recuperare a acestora, stabilirea întinderii prejudiciului și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

Termen de implementare: 31.12.2025

1.6. Neconformități cu privire la acordarea vizei de "bun de plată" (punctul 5.3.1 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandarea formulată: *Elaborarea la nivelul BTT SA a unei/unor proceduri operaționale cu privire la reglementarea procesului de achiziții de bunuri și servicii, recepția cantitativă și calitativă, precum și condițiile privind plata acestora.*

Termen de implementare: 31.03.2026

1.7. Neurmărirea și nerecuperarea creanțelor entității (punctul 5.4.1.1 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandarea formulată: *Întreprinderea demersurilor legale necesare în vederea clarificării tuturor sumelor în cauză și stabilirea cu exactitate a naturii creanțelor respective. În condițiile constatării prejudicierii patrimoniului entității, prin neînstituirea măsurilor legale de recuperare a acestora, stabilirea întinderii prejudiciului și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

Termen de implementare: 30.03.2026

1.8. Neînțierea demersurilor legale necesare în vederea recuperării creanțelor entității (punctul 5.4.1.2 din proiectul raportului de audit de conformitate)

DEPARTAMENTUL X

Recomandarea formulată: *Dispunerea de către conducerea entității a demersurilor legale necesare în vederea extinderii verificărilor asupra tuturor creanțelor entității rezultate din facturi emise către clienți și neîncasate până la data prezentă și instituirea măsurilor legale în vederea recuperării acestora, în termenul legal de prescripție.*

Termen de implementare: 30.03.2026

1.9. Neefectuarea analizei justificative cu privire la menținerea în evidența contabilă a unor datorii (punctul 5.4.2 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandarea formulată: *Dispunerea de către conducerea entității a demersurilor necesare în vederea efectuării unei verificări cu privire la datoriile entității, stabilirea caracterului cert, lichid și exigibil al acestora și luarea măsurilor legale în consecință.*

Termen de implementare: 31.12.2025

1.10. Neconformități referitoare la modul de încheiere a contractelor de închiriere (punctul 5.5.1 din proiectul raportului de audit de conformitate), respectiv:

- a) încheierea unui contract de închiriere, fără aprobarea Consiliului de administrație;
- b) nerespectarea prevederilor procedurii interne referitoare la condițiile de prelungire a duratei contractelor de închiriere;
- c) stabilirea prețului minim de pornire a licitației unui activ fără a avea la bază un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR;
- d) acordarea unui drept de suprafață asupra unui teren, fără aprobarea Consiliului de Administrație al BTT SA;
- e) neconstituirea de către ofertanți a garanției de participare la licitația privind închirierea activelor, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României, valabil la data constituirii garanției.

1.11. Neconformități referitoare la modul de derulare a contractelor de închiriere (punctul 5.5.2 din proiectul raportului de audit de conformitate), respectiv:

- a) neindexarea chiriei anuale, conform clauzelor înscrise în contractele de închiriere;
- b) neaplicarea, conform contractelor de închiriere, a penalităților de întârziere aferente contravalerii chiriei neachitate la termenele scadente;

DEPARTAMENTUL X

c) facturarea și încasarea unui chirie mai mici decât cuantumul stabilit prin contractele încheiate;

d) neurmărirea îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor contractuale referitoare la încheierea polițelor de asigurare pentru activele închiriate;

e) deducerea, în mod eronat, a taxei pentru achiziționarea caietului de sarcini din calculul chiriei facturate pentru prima lună de închiriere;

f) nefacturarea chiriei datorate, în toate cazurile, la termenele convenite în contractele de închiriere;

g) neconstituirea garanției de bună execuție la cuantumul prevăzut în contract.

Recomandări formulate pentru constatățile de la pct.1.10.-1.11:

a) *Disponerea de către conducerea entității a măsurilor necesare în vederea reînstruirii a întregului personal implicat în procesul de închiriere în vederea obținerii asigurării aplicării întocmai a procedurilor interne și a dispozițiilor conducerii ce reglementează închirierea activelor din patrimoniul BTT SA.*

b) *Întocmirea unei proceduri operaționale în ceea ce privește monitorizarea modului de derulare a contractelor de închiriere, cu prezentarea clară a structurilor implicate, a etapelor și termenelor necesare în vederea obținerii unor rezultate cu un grad ridicat de eficacitate atât din punct de vedere financiar cât și din punct de vedere al integrității activelor închiriate.*

c) *Reanalizarea de către BTT SA a tuturor contractelor de închiriere aflate în derulare, atât în sensul stabilirii situației juridice a acestora, cât și în sensul modului în care au fost respectate și aplicate clauzele contractuale și luarea de către conducerea executivă și administrativă a măsurilor legale ce derivă din rezultatele analizei efectuate.*

d) *Disponerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor necesare în vederea stabilirii întinderii prejudiciului creat prin nestabilirea și neîncasarea contravalorii chiriei indexate, pe perioada de la data încheierii contractelor și până la data prezentă, prin extinderea verificărilor asupra tuturor contractelor de închiriere aflate în derulare și dispunerea măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

Termen de implementare: 31.03.2026

1.12. Neîntreprinderea demersurilor legale necesare în vederea reîntregirii patrimoniului cu activele care au fost astfel înstrăinate prin contracte de vânzare-cumpărare încheiate în baza contractelor de asociere în participațiune anulate de instanța penală (punctul 5.6.A din proiectul raportului de audit de conformitate)

DEPARTAMENTUL X

1.13 Acceptarea, în mod nejustificat, de către BTT SA a exploatării unor active aflate în proprietatea sa de către terțe persoane, fără a fi încheiate angajamente legale (punctul 5.6.B.1. din proiectul raportului de audit de conformitate)

1.14. Inexistenta la nivelul BTT SA a unei situații clare, corecte și reale a activelor ce au făcut obiectul unor contracte de asociere în participațiune (punctul 5.6.B.2 din proiectul raportului de audit de conformitate)

Recomandări formulate pentru constatările de la pct.1.12.-1.14:

a) *Instituirea măsurilor legale în vederea reintegrării în patrimoniului societății a tuturor activelor care au făcut obiectul contractelor de asociere în participațiune, anulate ca nelegale de către instanța penală și care ulterior au fost înstrăinate. Stabilirea întinderii prejudiciului astfel creat și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

b) *Stabilirea întinderii prejudiciului creat prin neinstituirea demersurilor legale necesare în vederea realizării veniturilor din exploatarea terenurilor aflate în proprietatea BTT SA dar în folosința SC Scorpion Est SRL și dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor legale în vederea recuperării acestuia.*

c) *Efectuarea de către conducerea entității a unei analize detaliate cu privire la activele aflate în folosința unor terțe persoane juridice, fără a avea la bază angajamente legale valabil încheiate, evidențiindu-se în special dar fără a se limita la, o evaluare a lipsei de folosință a activelor pe perioada de la data încetării contractelor și până la data prezentă. În baza analizei astfel efectuate, conducerea entității va întreprinde toate demersurile legale necesare în vederea asigurării administrării patrimoniului respectiv în condiții de deplină legalitate.*

d) *Dispunerea de către conducerea entității a tuturor măsurilor necesare în vederea întocmirii unei analize cu privire la situația juridică actuală a tuturor activelor de natura clădirilor și terenurilor aflate în patrimoniul societății, cu prezentarea dar fără a se limita la statut juridic, modalitate de valorificare, starea de integritate, îndeplinirea formalităților de cadastru și publicitate imobiliară, etc și prezentarea acesteia Adunării Generale a Acționarilor în vederea întreprinderii tuturor demersurilor legale pentru asigurarea îndeplinirii principiilor bunei gestiuni a patrimoniului, respectiv administrarea acestuia în condiții de legalitate, economicitate, eficiență și eficacitate.*

Termen de implementare: 30.06.2026

DEPARTAMENTUL X

2. ALTE ASPECTE/BUNĂ GUVERNANȚĂ

În cadrul misiunii de audit de conformitate echipa de audit a constatat unele aspecte care, deși nu au contribuit la modificarea concluziei de audit, se recomandă să fie avute în vedere pentru a fi analizate/remediate:

2.1. Cu privire la închirierea activului "Restaurant Calul Bălan"

În perioada supusă auditului, respectiv 2021-2023, chiriașul nu a procedat la plata chiriei conform contractului, înregistrând debite restante evidențiate în contabilitatea BTT SA în sumă totală de 187.066,92 lei.

Față de această situație, BTT SA a întreprins acțiuni în vederea recuperării debitelor datorate de chiriaș, precum și în vederea rezilierii contractului și a evacuării chiriașului.

Recomandare formulată: *Continuarea demersurilor legale necesare în vederea reintrării BTT SA în posesia deplină a activului pe care îl deține în proprietate.*

Termen de implementare: 30.06.2026

2.2. Cu privire la situația patrimonială a activelor din gestiunea "Tei Toboc"

La data prezentă, BTT are în evidență un număr de 3 clădiri în cadrul gestiunii Tei Toboc. Deoarece nu au fost prezentate documente din care să rezulte evoluția în timp a activelor din gestiunea mai sus menționată, echipa de audit nu are posibilitatea exprimării unei concluzii cu privire la exactitatea elementelor patrimoniale aferente acestei gestiuni.

Recomandare formulată: *Disponerea măsurilor necesare în vederea stabilirii cu exactitate a situației patrimoniale aferente gestiunii Tei Toboc (ce există vs ceea ce ar trebui să existe).*

Termen de implementare: 30.03.2026

2.3. Referitor la aspectele rezultate în urma analizei datelor înscrise în documentele de publicitate imobiliară

Din analiza efectuată de echipa de audit asupra extraselor de carte funciară aferente patrimoniul deținut de entitate, a rezultat că BTT SA nu a procedat la intabularea dreptului de proprietate asupra clădirilor aflate în patrimoniul acestuia, precum și la notarea în cărțile funciare ale imobilelor a litigiilor existente pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acestea.

Recomandare formulată: *Disponerea măsurilor legale în vederea îndeplinirii tuturor formalităților de publicitate imobiliară (intabulare, notare, înscriere mențiuni, radiere mențiuni, etc) astfel încât situația patrimonială a BTT SA să fie în mod real și corect reflectată în documentele specifice.*

Termen de implementare: 30.06.2026

DEPARTAMENTUL X

2.4. Cu privire la modul de aplicare a politicii de reduceri a tarifelor de cazare la Hotel Forum, Costinești

Echipa de audit a concluzionat faptul că politica de reducere a tarifelor de cazare are un caracter general și este insuficient reglementată în sensul în care nu sunt prevăzute, în mod concret, criteriile de aplicare a acestor reduceri precum și competența de aprobare a fiecărui factor decizional (*Director General, Director Hotel și Șef Birou Marketing*).

Recomandare formulată: *Întreprinderea demersurilor necesare în vederea elaborării unei politici de reducere a tarifelor cu prezentarea clară a criteriilor și competențelor de aprobare.*

Termen de implementare: 31.12.2025

2.5. Cu privire la sistemul de control intern managerial

Auditul efectuat a evidențiat o serie vulnerabilități ale sistemului de control intern managerial, sens în care **recomandăm** conducerii entității efectuarea unei analize aprofundate asupra tuturor componentelor sistemului de control intern managerial și de a dispune măsurile necesare în vederea implementării în mod corespunzător a tuturor standardelor ce definesc acest sistem.

Termen de implementare: 31.12.2025

*
* *

Vă asigurăm de sprijinul nostru dacă aveți nevoie de clarificări cu privire la implementarea recomandărilor.

Cu stimă,

**Curtea de Conturi a României
Șef Departament,
Consilier de Conturi**

Adrian POPA