ROMINSOLV
Practicieni în insolvență

# Regulamentul de vânzare bunul imobil din patrimoniul SC CETA S.A situat în SACALAZ - societate în faliment

Splaiul Unirii nr. 223, etaj 3, sector 3, București
**Cod unic de înregistrare:** RO 20791325
**Telefon:** 021 321 13 42; **Fax:** 021 539 49 28
**Email:** home@rominsolv.ro
www.rominsolv.ro

**Consideratii generale**

**SC CETA SA** – Compania de Expeditii si Transport Auto S.A. este societate aflata in procedura de faliment reglementata de Legea nr. 85/2006 care face obiectul dosarului nr. 26171/3/2009 pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Civila. SC CETA S.A are sediul social in str. Preciziei nr. 38A, Sector 6, Bucuresti, cu nr. inmatriculare la Registrul Comertului J40/260/1991, CUI 341806.

RomInsolv SPRL a fost desemnat lichidator judiciar al debitoarei SC CETA SA prin incheierea de sedinta pronuntata in sedinta publica din data de **17.12.2012**.

In conformitate cu prevederile art. 53 din Legea 85/2007, bunurile instrainate de lichidator sunt dobandite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garantii reale mobiliare sau drepturi de retentie, de orice fel, ori masuri asiguratorii.

## *DISPOZITII GENERALE*

**Art. 1**

1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice online prin care se vând imobilele din proprietatea **SC CETA SA,** cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

***Proprietatea imobiliara constand in teren pasune intravilan, situat în loc. Sacalaz, garantata in favoarea Unicredit Bank***, inscris in Cartea Funciara nr. 400828 (nr. CF vechi 3468) a loc. Sacalaz, judet Timis.

Parcela de este amplasată în Sacalaz, zona de vest a localitatii, la iesirea spre Jimbolia, pe partea stanga, jud. Timis. Accesul la proprietate se face din DN 59A, la iesirea din Sacalaz.

1.2. Prezentul regulament urmăreşte vânzarea imobilelor dar şi maximizarea averii debitorilor, astfel că am avut în vedere la întocmirea lui:

**i.** obţinerea celui mai bun preţ la momentul vânzării prin expunerea bunurilor pe piaţă într-un mod rezonabil şi transparent,
**ii.** atragerea atenţiei potenţialilor cumpărători prin furnizarea de informaţii complete, corecte şi actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale şi morale ale activelor supuse vânzarii;
**iii.** descrierea cu acurateţe a situaţiei juridice a proprietarului bunurilor şi, respectiv, a bunurilor ce urmează a fi vândute, precum şi prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

**Art. 2**

RomInsolv SPRL cu sediul în Bucureşti, Splaiul Unirii nr. 223, Etaj 3, Sectorul 3, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare sub nr. RFO II 0122, CUI: RO20791325, prin partener coordonator Gheorghe Piperea şi parteneri Florian Mateiţă şi Mircea Deaconu,

2.1. organizăm licitaţii publice exclusiv în dosarele unde avem calitatea de practician în insolvenţă pentru valorificarea bunurilor urmăribile ale debitorilor
2.2. asigurăm transparenţa informaţiilor licitaţiilor şi respectarea prevederilor prezentului regulament şi a Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenţei

2.3. asigurăm pe toată durata organizării şi desfăşurării licitaţiilor, imparţialitatea şi egalitatea deplină de tratament între toţi participanţii.

## *CONDIŢII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAŢIE*

**Art. 3**
**Premise:**

3.1. Se presupune că toţi ofertanţii care solicită înscrierea la licitaţie au citit cu atenţie, au înţeles, sunt de acord şi vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.
3.2. Se presupune că toţi ofertanţii care solicită înscrierea la licitaţie au citit cu atenţie, au înţeles, sunt de acord şi vor respecta Termenii şi condiţiile platformei de licitaţii în integralitatea lor;
3.3. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenţie, imobilele ce urmează a fi vândute şi a fost informat despre condiţia acestora.
3.4. Bunurile care fac obiectul licitaţiei vor fi vândute la valoarea condiţiei în care au fost găsite la data adjudecării, cu toate beneficiile şi riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut, în starea în care se află şi în locul în care se află.

**Garanţii**

3.5. RomInsolv SPRL şi debitorul proprietar nu acordă nicio despăgubire, de nicio natură, pentru defecte vizibile şi vicii ascunse şi nicio garanţie în legatură cu caracterul complet, funcţionarea, capacitatea de utilizare sau posibilitatea de a fi vândut a bunurilor adjudecate. Adjudecatarul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire şi/sau orice altă ajustare în ceea ce priveşte eventualele defectele de orice natură sau nemulţumiri ale cumpărătorului şi/sau terţi.
3.6. Ofertanţii declară că participă la licitaţie în perfecta cunoştinţă de cauză şi ştiu că fiecare licitare este necondiţionată, irevocabilă şi fără restricţii. Prin operaţiunea de licitare, ofertantul:
   a) acceptă integral prezentul regulament al licitaţiei;
   b) se obligă să cumpere bunurile la preţul pe care l-a oferit;
3.7. Adjudecatarul bunurilor garantează că va semna cel târziu a doua zi Procesul verbal al licitaţiei şi că va plăti în termen restul de preţ, în caz contrar acceptă fără protest ca garanţia de participare la licitaţie să fie reţinută, cu titlul de daune, în averea debitorului.

**Sarcini**

3.8. În conformitate cu dispozitiile Legii nr. 85/2006, bunurile sunt dobândite liber de orice sarcini, garanții reale mobiliare, drepturi de retenție de orice fel, ori măsuri asiguratorii. Demersurile şi cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunurile adjudecate vor fi realizate de către adjudecatar.

**Plata imobilului si transferul de proprietate**

3.9. Taxa de participare la licitație este de 500 lei + TVA şi include obținerea caietului de sarcini;

3.10. Prețul de pornire al licitației este stabilit pornind de la valoarea de piata din evaluare;

3.11. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al fiecarui bun şi, pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului ;

3.12. RomInsolv SPRL va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat, în termen de 3 (trei) de zile lucratoare de la data licitației;

3.13. Toate plățile vor fi făcute în lei și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data licitatiei;

3.14. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la adjudecarea bunului;

3.15. Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 15 zile calendaristice de la data achitarii pretului integral pentru încheierea contractul de vânzare-cumpărare in formă autentică;

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

**Predarea – primirea imobilului**

Predarea imobilului se va face dupa semnarea contractului de vanzare cumparare.

**Marketing şi comunicare**

Publicitatea şi transparența licitației va fi asigurată tehnic de către www.fairsolve.com, plus alte site-uri de specialitate, precum si presa scrisa.

# ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

**Art. 4 – Publicitatea**

4.1. Anunțul privind desfăşurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea metodei de valorificare cu cel puțin 7 (sapte) zile calendaristice înainte de data licitației.

4.2. Anunțul va fi publicat pe site-ul www.fairsolve.com şi pe site-uri relevante pentru categoria bunurilor respective. De asemenea, debitorul va fi înştiințat despre data şi ora vânzării.

4.3. RomInsolv SPRL va inița licitația pe www.fairsolve.com şi va încărca în formatele presetate, din contul său, următoarele informații:

a. titlul licitației, precum și categoria din care aceasta face parte;
b. descrierea detaliată a activului, adresa la care se află, galerie foto, datele de contact în vederea obținerii de informatii suplimentare;
c. va alege tipul licitației cu ofertant validat: licitații la care pot participa numai utilizatorii validați de către Vânzator.
d. numele şi datele de contact ale creditorului și ale debitorului;
e. numărul dosarului;
f. data și ora prelicitării, deschiderii și închiderii licitației. Prelicitarea este perioada dedicată promovării licitației și înscrierii licitatorilor în competiția pentru achizitionarea bunului.
g. prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
h. prețul minim de vânzare;
i. numărul de repuneri în caz de nevânzare;
j. termenul limită de înscriere la licitație;
k. regulamentul de vânzare şi alte documente relevante.

4.4. Toate aceste informații sunt introduse înainte de începerea licitației astfel încât bunul să fie expus pe piață un timp suficient atât pentru a fi cunoscută licitația cât și pentru a putea fi vizionat și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

**Art. 5 Înscrierea ofertanților**

5.1. Licitația este organizata de către RomInsolv SPRL prin intermediul unui practician în insolvență definitiv şi al platformei de vânzări online www.fairsolve.com. Practicianul în insolvență numit de RomInsolv SPRL este preşedintele comisiei de licitație. Din comisie pot face parte reprezentați ai creditorilor şi ai debitorului.

5.2. Comisia de licitație verifică respectarea condițiilor referitoare la publicitatea licitației, a înscrierilor la licitație, a solicitării informațiilor privind eventualele sarcini ce grevează bunurile licitate şi de activitățile de examinare şi acceptare a ofertelor, precum şi de respectarea procedurii de desfăşurare a licitației publice online, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

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

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

**Art. 6 Condiții de participare la licitație**

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

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

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

6.4. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția preşedintelui comisiei de licitație, cu *2 zile înainte de deschiderea licitatiei*, următoarele documente:

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

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

6.6. Participarea la licitație se realizează prin intermediul "codului de ofertant" ce este predat ofertantului, pe bază de proces verbal, de către preşedintele comisiei de licitație.

6.7. Nerespectarea regulilor şi respectiv a prevederilor Caietului de sarcini se sancționează cu excluderea de la licitația în cauză a celor care le-au încălcat, fără ca aceasta să creeze practicianului în insolvență RomInsolv SPRL, debitorului sau platformei www.fairsolve.com vreo obligație față de participanții respectivi.

**Art. 7 – Garanția de participare**

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

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

7.3. La momentul solicitării „codului de ofertant" garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului.

7.5. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câştigat licitația în termen de 3 (trei) zile de la închiderea licitației.

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

## LICITAȚIA PUBLICĂ ONLINE

**Art. 8 Şedința de licitație**

8.1. Licitația se va desfăşura online, pe site-ul www.fairsolve.com. La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către comisia de licitație, în baza "codului de ofertant".

8.2. Licitatia se va desfasura dupa regula licitatiei competitive, in functie de raportul dintre cerere si oferta, numai in sensul cresterii pretului de la care se porneste la fiecare runda, astfel:

- 8.2.1. Organizarea de **4 runde cu preț de pornire redus cu 40**% din valoarea din raportul de evaluare (116.400 euro), *adica cu pret de 69.840 euro*, la interval de 7 zile.

- Dacă la licitatie se va prezenta un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatarul bunurilor.
- În cazul în care există mai mulți ofertanti admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire, pretul va crește cu un pas de 2% până când bunul va fi adjudecat de către ofertantul care a oferit prețul cel mai mare. Acesta va fi considerat adjudecatarului bunului pentru care s-a licitat.

Lichidator judiciar
RomInsolv SPRL