ROMINSOLV
Practicieni în insolvență

REGULAMENT DE VÂNZARE PRIVIND BUNUL IMOBIL DIN PATRIMONIUL DEBITOAREI APCO EUROPA SRL

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare şi desfăşurare a licitației publice online prin care *se vânde imobilul proprietatea* debitorului Apco Europa SRL, cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006, constând în:

- ***teren intravilan în suprafață de 13.320,25 mp situat în comuna Florești, sat Florești, judet Prahova,***
- ***identificat cu nr. cadastral 10443, înscris în cartea funciară nr. 1697,***
- ***având categoria de folosință teren pășune.***
- ***garantat în favoarea BRD – GSG SA.***

2. Prezentul regulament urmăreşte vânzarea imobilului dar şi maximizarea averii debitorului, astfel că am avut în vedere la întocmirea lui:

i. obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea bunului pe piață într-un mod rezonabil şi transparent,

ii. atragerea atenției potențialilor cumpărători prin furnizarea de informații complete, corecte şi actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale şi morale ale activelor supuse vânzarii;

iii. descrierea cu acuratețe a situației juridice a proprietarului bunului şi, respectiv, a bunului ce urmează a fi vândut, 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 Mateiță şi Mircea Deaconu,

1. organizăm licitații publice exclusiv în dosarele unde avem calitatea de practician în insolvență pentru valorificarea bunurilor urmăribile ale debitorilor
2. asigurăm transparența informațiilor licitațiilor şi respectarea prevederilor prezentului regulament şi a Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței
3. asigurăm pe toată durata organizării şi desfăşurării licitațiilor, imparțialitatea şi egalitatea deplină de tratament între toți participanții.

CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAȚIE

Art. 3

Premise:

1. Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord şi vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.
2. Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord şi vor respecta Termenii şi condițiile platformei de licitații în integralitatea lor;
3. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, imobilul ce urmează a fi vândut şi a fost informat despre condiția acestuia.
4. Bunul care face obiectul licitației va fi vândut la valoarea condiției în care a fost găsit 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.

Garanții

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

6. Ofertanții declară că participă la licitație în perfecta cunoştință de cauză şi ştiu că fiecare licitare este necondiționată, irevocabilă şi fără restricții. Prin operațiunea de licitare, ofertantul:

   a) acceptă integral prezentul regulament al licitației;

   b) se obligă să cumpere bunurile la prețul pe care l-a oferit;

7. Adjudecatarul bunului garantează că va semna cel târziu a doua zi Procesul verbal al licitației şi că va plăti în termen restul de preț, în caz contrar acceptă fără protest ca garanția de participare la licitație să fie reținută, cu titlul de daune, în averea debitorului.

Sarcini

8. În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 85/2006, bunul este dobândit 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 bunul adjudecat vor fi realizate de către adjudecatar.

Plata imobilului și transferul de proprietate

9. Taxa de participare la licitație este de 300 lei + TVA şi include obținerea caietului de sarcini;
10. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al fiecarui bun şi, pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului;
11. 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;
12. Toate plățile vor fi făcute în lei și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data licitatiei;
13. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la adjudecarea bunului;
14. Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 10 zile calendaristice de la data achitării intregului preț pentru încheierea contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică;
15. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, radiere-inmatriculare etc), acestea vor fi suportate de către adjudecatar. În cazul în care adjudecatarul întârzie, din culpa sa, încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, acesta va achita vânzătorului impozitul ce se va calcula de la data achitării integrale a prețului şi până la data radierii imobilului de pe numele vânzătorului.

Predarea – primirea imobilului

16. Imediat ce cumpărătorul şi-a îndeplinit toate obligaţiile de plată, acesta va intra în posesia imobilului.

Marketing şi comunicare

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

ORGANIZAREA LICITAŢIILOR

Art. 4 – Publicitatea

1. Anunţul privind desfăşurarea licitaţiei va fi dat publicităţii după aprobarea metodei de valorificare cu cel puţin 7 (sapte) zile calendaristice înainte de data licitaţiei.
2. Anunţul va fi publicat pe site-ul www.fairsolve.com şi pe site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv.
3. RomInsolv SPRL va iniţia licitaţia pe www.fairsolve.com şi va încărca în formatele presetate, din contul său, următoarele informaţii:

a. titlul licitaţiei, precum şi categoria din care aceasta face parte;

b. descrierea detaliată a activului, adresa la care se află, galerie foto, datele de contact în vederea obţinerii de informatii suplimentare;

c. va alege tipul licitaţiei cu ofertant validat: licitaţii la care pot participa numai utilizatorii validaţi de către Vânzator.

d. numele şi datele de contact ale creditorului şi ale debitorului;

e. numărul dosarului;

f. data şi ora prelicitării, deschiderii şi închiderii licitaţiei. Prelicitarea este perioada dedicată promovării licitaţiei şi înscrierii licitatorilor în competiţia pentru achizitionarea bunului.

g. preţul de pornire al licitaţiei, pasul de licitare (fix, procent din preţul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);

h. preţul minim de vânzare; numărul de repuneri în caz de nevânzare;

i. termenul limită de înscriere la licitaţie; regulamentul de vânzare şi alte documente relevante.

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

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.
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.
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.
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

1. La licitație pot participa persoane fizice și juridice romane și străine.
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.
3. Persoanele interesate de achiziționarea bunului participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.
4. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția preşedintelui comisiei de licitație, următoarele documente, cel mai târziu în ziua desfăşurării licitației, cu 0 zi înainte de deschiderea ei:
   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: i) pentru persoanele juridice: certificat constatator recent eliberat de Registrul comerțului; ii) pentru personele 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 bunul oferit spre vânzare și înțelege să îl cumpere în starea în care se găsește, după principiul văzut plăcut.

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

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.

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

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.

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.

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

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.

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

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

2. Licitațiile se vor desfășura, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, după cum urmează:

2.1. ***5 runde de licitații cu preț de pornire de 29.970 euro + TVA, adică redus cu 55%*** *din valoarea din raportul de evaluare (66.600 euro), organizate la interval de 7 zile.*

- Dacă la licitație se va prezenta un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatarul bunului.
- În cazul în care există mai mulți ofertanti admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire, pretul va crește cu un pas de 5% 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