

REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR DIN PATRIMONIUL SPADEVEL SRL

- societate în faliment, in bankruptcy, en faillite

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

- 1.1. Prezentul regulament prevede modalitatea de organizare și desfășurare a licitației publice prin care se vând bunurile identificate și descrise în cadrul prezentului regulament de vânzare aflate în proprietatea Spadevel SRL, cu sediul în România, București, Str. Mihai Eminescu nr. 108 - 112, Sector 2, CUI 19016326, J40/14657/2006 având contul unic de lichidare deschis la Banca Românească, IBAN R097BRMA0500007966100000.
- 1.2. Conform prevederilor Codului Fiscal, societății i-a fost anulată înregistrarea în scopuri de TVA și a fost înscrisă în Registrul persoanelor impozabile a căror înregistrare în scopuri de TVA a fost anulată.

Art.2

Organizatorul acestei licitații este RomInsolv S.P.R.L. cu sediul în București, Splaiul Unirii nr. 223, Etaj 3, Sectorul 3, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare sub nr. RFO II 0122, CUI: RO20791325, în calitate de Lichidator judiciar al debitoarei Spadevel SA, desemnat prin încheierea de ședință pronunțată în ședință publică din data de 24.09.2012, în cadrul procedurii de faliment reglementată de Legea 85/2006, care face obiectul dosarului nr. 68467/3/2011 pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a Civilă.

Art.3

În acest regulament, cu excepția cazului în care contextul o impune,

- a) cuvintele care denotă singularul includ pluralul și viceversa;
- b) toate titlurile sunt inserate doar în scopul facilitării parcurgerii regulamentului și nu vor afecta interpretarea acestuia.

BUNURILE CARE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

Art.4

Imobilul supus vânzării este situat în București, str. Mihai Eminescu nr. 108 - 112, sector 2, și constă în teren în suprafață de 1.549,3 mp și construcția în curs de execuție edificată pe acesta. Construcția edificată pe acest teren este de tipul 2S+P+M+6-7E cu destinația de bloc rezidențial purtând denumirea de "Edevis World". Imobilul este ipotecat în favoarea creditorului Banca Românească.

Suprafața totală construită a clădirii este de 11.410 mp din care 3.026 mp la subsol și 8.384 mp la suprafață. Conform proiectului inițial, 7.558 mp aveau destinația de spații

rezidențiale și 826 mp destinația de spații comerciale astfel: 66 apartamente cu suprafețe între 60 și 130 mp construiți, 3 penthouse-uri cu suprafețe mai mari, și 6 spații comerciale.

Terenul este intabulat în CF nr. 57106 a Mun. București - Sector 2, identificat cu nr. cadastral 6189-8105. Clădirea a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 1123/28E/12 Septembrie 2007 și nu este intabulată. Autorizația de construire nu mai este în vigoare. Imobilul nu mai este racordat la utilități (electricitate, apă, canal, gaz etc)

Face obiectul vânzării și un container de construcții aflat pe terenul în discuție și care acum formează parte din gardul proprietății.

CONDIȚIILE VÂNZĂRII

Art.5 Plata prețului

5.1. Prețului de adjudecare i se adaugă TVA¹, adjudecatarul având dreptul de deducere a TVA, conform art. 11 alin. (9) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

¹"ART. 11 - Prevederi speciale pentru aplicarea Codului fiscal

(9) Beneficiarii care achiziționează bunuri și/sau servicii de la persoane impozabile stabilite în România, cărora li s-a anulat înregistrarea în scopuri de TVA conform prevederilor art. 316 alin. (11) lit. b) - e) și lit. h) și au fost înscrși în Registrul persoanelor impozabile a căror înregistrare în scopuri de TVA conform art. 316 a fost anulată, nu beneficiază de dreptul de deducere a taxei pe valoarea adăugată aferente achizițiilor respective, cu excepția achizițiilor de bunuri efectuate în cadrul procedurii de executare silită și/sau a achizițiilor de bunuri de la persoane impozabile aflate în procedura falimentului potrivit Legii nr. 85/2014."

Referitor la precizarea din finalul articolului 11 alin. (9) - "persoane impozabile aflate în procedura falimentului potrivit Legii 85/2014" analizată în raport de faptul că Spadevel SA se afla în procedura potrivit Legii 85/2006, prezentăm în cronologie modificările succesive ale Codului fiscal vis a vis de momentul intrării în vigoare a Legii 85/2014:

- Prin OG 16/30.07.2013 a fost modificat art. 11 alin. 1⁴ din Legea 571/2003 astfel: "1⁴ Beneficiarii care achiziționează bunuri și/sau servicii de la contribuabilii cărora li s-a anulat înregistrarea în scopuri de TVA conform prevederilor art. 153 alin. (9) lit. b) - e) și au fost înscrși în Registrul persoanelor impozabile a căror înregistrare în scopuri de TVA conform art. 153 a fost anulată nu beneficiază de dreptul de deducere a taxei pe valoarea adăugată aferente achizițiilor respective, cu excepția achizițiilor de bunuri efectuate în cadrul procedurii de executare silită și/sau a achizițiilor de bunuri de la persoane impozabile aflate în procedura falimentului potrivit Legii nr. 85/2006, cu modificările și completările ulterioare.";

- La data de 28.06.2014 a intrat în vigoare Legea 85/2014;

- Prin OG 4/21.01.2015 se modifica art. 11 alin. 1⁴ din Legea 571/2013 astfel: "(1⁴) Beneficiarii care achiziționează bunuri și/sau servicii de la contribuabilii persoane impozabile stabilite în România, cărora li s-a anulat înregistrarea în scopuri de TVA conform prevederilor art. 153 alin. (9) lit. b)-e) și h) și au fost înscrși în Registrul persoanelor impozabile a căror înregistrare în scopuri de TVA conform art. 153 a fost anulată, nu beneficiază de dreptul de deducere a taxei pe valoarea adăugată aferente achizițiilor respective, cu excepția achizițiilor de bunuri efectuate în cadrul procedurii de executare silită și/sau a achizițiilor de bunuri de la persoane impozabile aflate în procedura falimentului potrivit Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență."

5.2. Termenul pentru plată integrală a prețului de adjudecare în Contul unic de insolvență al debitoarei este de 30 (treizeci) de zile de la data adjudecării bunului.

5.3. Plata prețului de adjudecare se va face în RON iar acesta va reprezenta echivalentul sumelor în EURO transformate în RON la cursul BNR de la data adjudecării.

Art.6 Alte cheltuieli

6.1. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe, onorarii sau alte asemenea cheltuieli (notariat, radiere - înscriere OCPI, etc.), acestea vor fi suportate de către adjudecator.

6.2. Utilitățile, întreținerea, impozitul, etc. aferente imobilului ce sunt datorate până la momentul transferului de proprietate, sunt în sarcina vânzătorului.

6.3. În cazul în care adjudecatorul 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 și până la data radierii imobilului de pe numele vânzătorului.

Art.7 Obligații asumate de ofertanți

Prin solicitarea înscrierii și ulterior, eventuala participare la licitație, ofertanții își asumă faptul că:

7.1. Au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta prezentul regulament în integralitatea lui.

7.2. Au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta termenii și condițiile platformei de licitații www.fairsolve.com în integralitatea lor.

7.3. Au obligația de a plăti, în cazul adjudecării, taxa de găzduire a licitației.

7.4. Au realizat în prealabil o analiză juridică, tehnică și de altă natură cu privire la bunurile ce urmează a fi vândute, și, în consecință, participă la licitație în cunoștință de cauză.

7.5. Au realizat în prealabil o analiză fiscală cu privire la tranzacția în discuție și sunt de acord, în eventualitatea declarării lor ca adjudecatari, cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

7.6. Vânzătorul nu se obligă în nicio circumstanță să asigure obținerea autorizației de construcție și nici la diligențe în acest scop.

7.7. Vânzătorul nu se obligă în nicio circumstanță la asigurarea accesului cumpărătorului la utilități (gaze, electricitate, apă-canal, etc).

7.8. Au înțeles faptul că fiecare licitare este necondiționată și irevocabilă.

7.9. Vor cumpăra bunurile la prețul pe care l-au oferit prin operațiunea de licitare.

Art.8 Principiul văzut-plăcut

Bunurile care fac obiectul licitației vor fi vândute în starea în care se găsesc la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut.

Garanții

Art.9

Ofertanții înțeleg că nu pot atrage răspunderea lichidatorului judiciar sau pe cea a debitoarei pentru caracterul incomplet sau imprecis al informațiilor furnizate cu privire la bunurile de vânzare, cu excepția cazului în care se dovedește intenția furnizării informațiilor în acest mod sau neglijența gravă.

Art.10

Lichidatorul judiciar și debitorul nu acordă nicio despăgubire, de nicio natură, pentru defecte vizibile și vicii ascunse și nicio garanție în legătură cu caracterul complet, funcționarea, capacitatea de utilizare sau posibilitatea de a fi revândut a bunului adjudecat. Adjudecatarul nu are dreptul la nicio reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defecte de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau ale terților.

Art.11

Ofertanții înțeleg că nu pot atrage răspunderea lichidatorului judiciar sau pe cea a debitoarei pentru problemele tehnice ale platformei online sau pentru dificultăți tehnice de orice altă natură pe care ofertanții le-ar întâmpina, dificultăți care includ, fără a se limita la acestea, lipsa conexiunii la rețeaua de internet, incompatibilități ale programelor software sau funcționări defectuoase ale echipamentelor folosite.

Art.12 Sarcini

În conformitate cu art. 53 din Legea nr. 85/2006, bunurile sunt dobândite libere de orice sarcini, garanții reale mobiliare, drepturi de retenție de orice fel, ori măsuri asiguratorii. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunul adjudecat vor fi realizate de către adjudecatar.

Art.13 Transferul dreptului de proprietate și intrarea în posesie

13.1. *Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 10 zile de la data achitării Prețului de adjudecare pentru încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.*

13.2. *În termen de 15 zile de la data achitării Prețului de adjudecare cumpărătorul va înregistra imobilul pe numele său.*

13.3. *Transferul de proprietate se realizează în condițiile Codului Civil după achitarea integrală a prețului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.*

13.4. *În termen de 30 de zile de la data achitării Prețului de adjudecare, lichidatorul judiciar va rezilia contractele de furnizare ale utilităților (daca e cazul).*

13.5. *Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, acesta va intra în posesia bunurilor, întocmindu-se un proces-verbal în acest sens.*

ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Art.14 Tipul licitației

- 14.1. Bunurile se vând prin licitație publică competitivă, online, cu preț crescător.
- 14.2. Publicitatea, transparența și partea operațională a licitației va fi asigurată prin intermediul platformei www.fairsolve.com.

Art.15

- 15.1. Licitația se va desfășura online, prin intermediul platformei www.fairsolve.com.
La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către comisia de licitație, în baza "codului de ofertant".
- 15.2. *Prețul de pornire este de 4.300.000 EURO + TVA.*

Art.16

Orice ofertă primită pentru bunurile ce fac obiectul licitației sub prețul de pornire a licitației va fi supusă atenției creditorilor.

Art.17

- 17.1. Organizatorul licitației va asigura publicitatea vânzării prin orice mijloace care asigura transparență și care duc la o expunere cât mai largă a bunurilor pe piață. Printre mijloacele enumerate mai sus, trebuie să se regăsească și un ziar de largă circulație.
- 17.2. Anunțul va fi publicat pe site-ul www.fairsolve.com, pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv. Deasemenea, debitoarea va fi înștiințată de către Președintele comisiei de licitație cu privire la data și ora licitației.
- 17.3. Lichidatorul judiciar va iniția licitația prin intermediul platformei www.fairsolve.com și 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 informații suplimentare;
 - c) va alege licitația de tipul „cu ofertant validat” - licitații la care pot participa numai ofertanții validați de către vânzător.
 - d) numele și datele de contact ale creditorului și ale debitorului;
 - e) numărul dosarului;
 - f) data și ora începerii prelicitării, deschiderii și închiderii licitației;
 - g) prețul de pornire al licitației, pasul de licitare - procent din prețul de pornire;
 - h) prețul minim de vânzare;
 - i) termenul limită de înscriere la licitație;
 - j) regulamentul de vânzare și alte documente relevante.

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Art.18 Comisia de licitație

- 18.1. Licitațiile sunt organizate de către RomInsolv SPRL, prin intermediul platformei de vânzări online www.fairsolve.com. Practicianul în insolvență numit de RomInsolv SPRL este președintele Comisiei de Licitație. Comisia va fi alcătuită din doi reprezentanți ai lichidatorului judiciar. Din comisie pot face parte, la cerere, și reprezentanți ai creditorilor și ai debitoarei, în calitate de observatori. Aceștia din urmă pot participa la analizarea îndeplinirii condițiilor de participare la licitație, și pot asista la desfășurarea licitației.
- 18.2. Membrii Comisiei de Licitație vor fi desemnați de lichidatorul judiciar.
- 18.3. Comisia de Licitație verifică respectarea condițiilor impuse prin prezentul regulament de vânzare referitoare la publicitatea licitației, înscrierea ofertanților la licitație, solicitarea informațiilor privind bunurile licitate, activitatea de examinare și acceptare a ofertelor, precum și cu privire la respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice online.

Art.19

- 19.1. La licitație pot participa persoane juridice române.
- 19.2. Ofertanții se pot înscrie la licitație doar în perioada de prelicitare. Prelicitarea este perioada premergătoare fiecărei runde de licitație, dedicată promovării licitației și înscrierii ofertanților.
- 19.3. Participanților le este interzis să stabilească înțelegeri în timpul procedurii de licitație sau înainte de începerea acesteia, în scopul eludării principiului liberei concurențe și prețului de adjudecare al bunurilor.
- 19.4. Nu pot participa la licitație persoane care sunt în legătură de acționariat sau conducere cu debitorul sau persoane care fac parte din același grup de interes economic cu debitoarea.
- 19.5. Persoanele juridice interesate de achiziționarea bunului participă la licitație direct, prin organele de conducere sau delegați ai acestora.
- 19.6. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția comisiei de licitație, următoarele documente, **cel mai târziu cu 2 zile înainte de data deschiderii a licitației:**
- a) *dovada achitării taxei de participare în cuantum de 3000 lei;*
 - b) *dovada achitării garanției de participare de 250.000 euro. Dovada se face prin ordin de plată pentru sumele virate direct în contul de lichidare (beneficiar - Spadevel SA, CUI 19016326);*
 - c) *scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o societate bancară română sau străină corespondentă a unei societăți bancare românești;*

d) împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație, prin care se stabilesc și atribuțiile cu privire la achiziționarea unor astfel de bunuri, precum și copia cărții de indentitate a persoanei împuternicite;

e) documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:

- certificat constatator recent eliberat de Registrul comerțului;
- copie a certificatului de înregistrare și a codului fiscal eliberate de autoritatea competentă;
- dovada înregistrării în scopuri de TVA conform art. 316 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal;

f) declarația, în original, a ofertantului potrivit căreia acesta, anterior depunerii ofertei, a vizionat bunurile oferite spre vânzare, a realizat o expertiză/analiză (due diligence) cuprinzătoare (tehnică, juridică, fiscală și de altă natură) privind bunurile care fac obiectul vânzării și înțelege să le cumpere în starea în care se găsesc, după principiul "văzut-plăcut" și în condițiile juridice și de altă natură în care se află.

g) declarația, în original, a ofertantului potrivit căreia acesta a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de sarcini pe care le acceptă irevocabil și necondiționat.

Prin declarație se va indica și o adresă fizică de corespondență, un număr de telefon și o adresă de e-mail la care ofertantul poate fi contactat.

- 19.7. În cursul următoarei zile lucrătoare celei în care are loc depunerea documentelor de participare de către un anumit ofertant, comisia verifică și analizează documentele depuse și acceptă înscrierea ofertantului dacă documentația depusă de acesta este completă și respectă exigențele legale și prevederile prezentului regulament.
- 19.8. În urma acceptării înscrierii comisia transmite fiecărui ofertant "codul de ofertant". Codul se utilizează pentru depunerea ofertei în cadrul licitației. Acest cod este valabil pentru o singură licitație și nu este transmisibil.
- 19.9. Documentația va fi depusă la sediul lichidatorului judiciar sau transmisă prin curier. Îndeplinirea condițiilor de participare se va determina, în cazul transmiterii documentelor prin curier, prin raportare la momentul la care documentele ajung efectiv la lichidatorul judiciar, iar nu prin raportare la momentul trimiterii documentelor de către ofertant.
- 19.10. Nerespectarea prevederilor regulamentului se sancționează cu excluderea de la licitație a ofertanților care le-au încălcat.
- 19.11. Excluderea ofertanților nu va da naștere unor obligații suplimentare în sarcina practicianului în insolvență, RomInsolv SPRL, debitorului sau platformei www.fairsolve.com, în afara celor stabilite prin lege sau prezentul regulament de vânzare obligații suplimentare față de participanții respectivi.

Art.20 Taxa de participare

- 20.1. *Taxa de participare la licitație este de 3.000 (trei mii) RON.*
- 20.2. Taxa de participare este obligatorie pentru toți ofertanții și este nerambursabilă chiar și în cazul în care comisia ar respinge înscrierea ulterioară la licitație a ofertantului sau acesta ar renunța la înscrierea sau participarea la licitație.
- 20.3. La prezentarea dovezii achitării taxei de participare, ofertantului i se va remite Caietul de sarcini.

Art.21 Garanția de participare

- 21.1. *Garanția de participare la licitație este de 250.000 EURO.*
- 21.2. Pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului.
- 21.3. Garanția de participare la licitație se depune în RON și reprezintă echivalentul în EURO la cursul BNR din ziua plății.
- 21.4. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația la sfârșitul ședinței de licitație în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la închiderea licitației.
- 21.5. Dacă ofertantul adjudecatar refuză sau este împiedicat de la semnarea Procesului verbal al licitației și/sau de la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare și/sau de la plata prețului de adjudecare la termenul și în condițiile stabilite, suma plătită drept garanție de participare la licitație va fi reținută, cu titlul de daune, în averea debitorului. Plata prețului se va considera a fi efectuată în termen dacă suma platită se va afla în contul de lichidare al Spadevel SRL în termenul prevăzut în acest regulament.

Ședința de licitație

Art.22

Momentul începerii ședinței de licitație este indicat prin cronometrul cu numărătoare inversă afișat pe pagina platformei www.fairsolve.ro dedicată acestei licitații. În perioada premergătoare începerii ședinței de licitație, pe pagina dedicată licitației va exista un indicator care va afișa textul "în așteptare".

Art.23

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 bunurilor.

Art.24

În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire de oricare dintre participanți, fiecare nouă ofertă va crește cu un pas de 10.000 (zece mii) EURO din prețul de pornire 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 dacă în intervalul de 15 (cincisprezece) minute de la înregistrarea ofertei sale, nu este înregistrată o nouă ofertă. Înregistrarea unei oferte se realizează prin introducerea "codului de ofertant".

Art.25

În situația în care nu se prezintă niciun ofertant sau ofertanții înscrși nu oferă prețul de pornire, se va relua procedura de licitație.

Lichidator judiciar,
RomInsolv SPRL

