

REGULAMENT DE VÂNZARE PRIVIND BUNUL IMOBIL DIN PATRIMONIUL TRANSIMOBINVEST SA

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitației publice online prin care se vânde imobilul proprietatea debitorului Transimobinvest SA, cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

Bunul imobil scos la vânzare are următoarele caracteristici:

- teren în suprafață de 4282 mp.
 - situat în Loc. Sucevita, Jud. Suceava.
 - intabulat în CF nr. 31004 cu nr. cadastral 923/8.
 - garantat în favoarea Seegmuller Jean Daniel care a cesionat creanța către Start Project Company SRL conform contractului nr. 685/26.05.2016.
2. Prezentul regulament urmărește vânzarea imobilului dar și 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 și transparent,
 - ii. atragerea atenției potențialilor cumpărători prin furnizarea de informații complete, corecte și actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale și morale ale activelor supuse vânzării;
 - iii. descrierea cu acuratețe a situației juridice a proprietarului bunului și, respectiv, a bunului ce urmează a fi vândut, precum și prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

Art. 2

RomInsolv SPRL 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, prin partener coordonator Gheorghe Piperea și parteneri Florian Mateiță și Mircea Deaconu,

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

CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAȚIE

Art. 3

Premise:

- 3.1. Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.
- 3.2. Se presupune că toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta Termenii și condițiile platformei de licitații în integralitatea lor;
- 3.3. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, imobilul ce urmează a fi vândut și a fost informat despre condiția acestuia.
- 3.4. Bunul care face obiectul licitației va fi vândut la valoarea condiției în care a fost găsit la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut, în starea în care se află și în locul în care se află.

Garanții

- 3.5. RomInsolv SPRL și debitorul proprietar 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 vândut a bunului adjudecat. Adjudecatarul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defectele de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau terți.
- 3.6. Ofertanții declară că participă la licitație în perfecta cunoștință de cauză și știu că fiecare licitare este necondiționată, irevocabilă și 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;

3.7. Adjudecatorul bunului garantează că va semna cel târziu a doua zi Procesul verbal al licitației și 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

3.8. 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 și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunul adjudecat vor fi realizate de către adjudecatar.

Plata imobilului și transferul de proprietate

- 3.9. Taxa de participare la licitație este de 1000 lei + TVA și include obținerea caietului de sarcini;
- 3.10. Prețul de pornire al licitației este stabilit prin raportare la prețul din raportul de evaluare;
- 3.11. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al fiecărui bun și, 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 licitației;
- 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 desfasurării licitației pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în 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.

Marketing și comunicare

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

ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

Art. 4 – Publicitatea

- 4.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea regulamentului de vânzare.
- 4.2. Anunțul va fi publicat pe site-ul www.fairsolve.com și pe site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării.
- 4.3. RomInsolv SPRL va iniția licitația pe 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 tipul licitației cu ofertant validat: licitații la care pot participa numai utilizatorii validați de către Vânzător.
 - d. numele și 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 achiziționarea 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 și 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 organizată de către RomInsolv SPRL prin intermediul unui practician în insolvență definitiv și al platformei de vânzări online www.fairsolve.com. Practicianul în insolvență numit de RomInsolv SPRL este președintele comisiei de licitație. Din comisie pot face parte reprezentanți ai creditorilor și 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 și de activitățile de examinare și acceptare a ofertelor, precum și de respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice online, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- 5.3. După primirea documentelor de la ofertanți, comisia verifică și analizează documentele de participare depuse și acceptă toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație.
- 5.4. Comisia de licitație va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește 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 eludării principiului liberei concurențe privind prețul de adjudecare al bunului.
- 6.3. Persoanele interesate de achiziționarea bunului participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.
- 6.4. ***Participanții la licitație vor depune cu cel puțin o zi înainte de ziua desfășurării acesteia la dispoziția președintelui comisiei de licitație următoarele:***
 - 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 ofertanților, astfel: pentru persoanele juridice: certificat constatator recent eliberat de Registrul comerțului; pentru persoanele fizice: copie după cartea de identitate;*
 - e. *declarație 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.*

- 6.5. Ofertanții persoane fizice și juridice străine vor depune documentele traduse 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 președintele comisiei de licitație.
- 6.7. Nerespectarea regulilor și 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 câștigat licitația în termen de 3 (trei) zile de la închiderea licitației.
- 7.6. Dacă ofertantul refuză semnarea procesului verbal al licitației sau încheierea contractului și/sau plata prețului la termenul și în condițiile stabilite, garanția de participare de 10% din valoarea bunului licitat, nu se restituie și se face venit la fondul destinat plății creditorilor.

LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 8 Ședința de licitație

8.1. Licitația publică se va desfășura pe platforma fairsolve.com. La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către comisia de licitație.

8.2. Licitația se va desfășura după regula licitației competitive, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, numai în sensul creșterii prețului de la care se pornește la fiecare rundă, astfel:

8.2.1. Organizarea de 4 runde la interval de 7 zile cu preț de pornire de 46.000 EUR +TVA reprezentând prețul de 100% stabilit de evaluator prin raportul de evaluare.

- Dacă la licitație se va prezenta un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatorul bunurilor.
- În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire, prețul 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 adjudecatorului bunului pentru care s-a licitat.
- În cazul în care *creditorul garantat își exprimă intenția de a achiziționa bunul în contul creanței, acesta va putea participa la licitație fără taxele solicitate, respectiv taxa de participare și garanția de 10% și fără a prezenta documentele cerute pentru înscriere așa cum au fost enumerate la pct. 6.4. Creditorul garantat poate adjudeca în contul creanței bunul asupra căruia poartă garanția la un preț care se încadrează în strategia de valorificare aprobată de către adunarea creditorilor.*

Administrator judiciar

RomInsolv SPRL