

## REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE ALE DEBITOAREI

**PREMIUM PRO INVEST S.R.L.**  
- 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, aflate în proprietatea Debitoarei Premium Pro Invest SRL, cu sediul în București, B-dul Pache Protopescu nr. 30, bl. Corp A, et. 2, ap. 17, Sector 2, J40/4195/2005, Cod Unic de Înregistrare 17313142 având contul unic de lichidare deschis la Libra Bank., cod IBAN IBAN RO31 BREL 0002 0007 9222 0100
- 1.2. Mentionăm ca 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 PREMIUM PRO INVEST S.R.L., numit prin Sentința civilă nr. 10264 din data de 12.10.2012, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 75057/3/2011.

#### 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.

**Art.4**

Bunul care face obiectul vânzării are următoarele caracteristici generale:

Teren cu o suprafață de 2,050 mp, în cotă indiviză reprezentând 12,65% din totalul suprafeței de 16,200 mp., situat în extravilanul comunei Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov, cu nr cadastral 1641, intabulat în CF nr. 51826 (nr CF vechi 2057) .

Ceilalți coproprietari sunt: SC TEAM INVESTMENT PROPERTY SRL în cota de 25%, SC RONEN AHARONI TEAM SRL în cota de 12.35%, Rachel Noam în cota de în cota de 50%.

În apropierea terenului se găsesc: Ansamblul Gloria, Gara Jilava (la aproximativ 1,5 km), spațiile industriale Arteca și Pilorex.

**CONDIȚIILE VÂNZĂRII**

**Plata prețului**

**Art.5**

- 5.1. Prețului de adjudecare i se adaugă TVA.
- 5.2. Termenul pentru plata 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. Termenul poate fi extins, numai în cazuri excepționale cu acordul creditorilor Debitoarei, în urma formulării unei cereri scrise, temeinic motivate de către adjudecator, înainte de expirarea termenului.
- 5.4. 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.

**Alte cheltuieli**

**Art.6**

- 6.1. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe, onorarii sau alte asemenea cheltuieli (notariat, radieră-înscrisoare 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**

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](http://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. Vânzătorul nu se obligă în nicio circumstanță să asigure obținerea autorizației de construcție și nici la diligențe în acest scop.
- 7.6. Vânzătorul nu se obligă în nicio circumstanță la asigurarea accesului cumpărătorului la utilități (gaze, electricitate, apă-canal, etc).
- 7.7. Au înțeles faptul că fiecare licitație este necondiționată și irevocabilă.
- 7.8. Vor cumpăra bunurile la prețul pe care l-au oferit prin operațiunea de licitare.

**Principiul văzut-plăcut**

**Art.8**

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 Debitoarea 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. Adjudecatorul 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 on line sau pentru dificultăți tehnice de orice altă natură pe care ofertanții le-ar întâmpina, dificultăți care includ, fara a se limita la acestea, lipsa conexiunii la rețeaua de internet, incompatibilități ale programelor software sau funcționări defectuoase ale echipamentelor electronice.

#### **Sarcini**

#### **Art.12**

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.

#### **Transferul dreptului de proprietate și intrarea în posesie**

#### **Art.13**

- 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.
- 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.

### **ORGANIZAREA LICITAȚIEI**

#### **Tipul Licitației**

#### **Art.14**

- 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](http://www.fairsolve.com).



## Structura licitației

### Art.15

- 15.1. Licitarea se va desfășura online, prin intermediul platformei [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com). La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către comisia de licitație, în baza "codului de ofertant".
- 15.2. Pentru a facilita adjudecarea, se vor organiza **2 runde de licitație, câte o rundă la două săptămâni**, astfel:

	Momentul licitației	Pret de pornire la licitație (euro)	TVA	Pret total (euro)
runda 1	Săptămâna 1	10.000	19%	11.900
runda 2	Săptămâna 3	10.000	19%	11.900

- 15.3. Prețul de pornire al licitației este cel aprobat în Adunarea Generală a Creditorilor din data de 22.12.2016, respectiv 10.000 euro + TVA;

### Art.16

Dacă după epuizarea celor 2 runde bunurile scoase la licitație nu vor fi adjudecate, Lichidatorul Judiciar va constata închiderea licitației fără un adjudecatar și va putea convoca o nouă adunare a creditorilor pentru a propune un nou regulament de vânzare.

### Art.17

Orice ofertă primită pentru bunurile ce fac obiectul licitației - sub prețul de pornire a licitației - va fi supusă atenției Debitoarei și creditorilor garantați. În măsura în care nu există ofertanți înscriși la licitație, iar Debitoarea și creditorii vor fi de acord cu oferta, procedura de licitație se declară închisă fără câștigător.

## Publicitatea

### Art.18

- 18.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor Debitoarei și cu cel puțin 7 (sapte) zile calendaristice înainte de data licitației.
- 18.2. 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.
- 18.3. Anunțul va fi publicat pe site-ul [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com), pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv.

18.4. Lichidatorul Judiciar va iniția licitația pe prin intermediul platformei [www.fairsolve.com](http://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) numărul de repuneri în caz de neajudecare;
- j) termenul limită de înscriere la licitație;
- k) regulamentul de vânzare și alte documente relevante;

## CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

### Comisia de Licitație

#### Art.19

19.1. Licitațiile sunt organizate de către RomInsolv SPRL, prin intermediul platformei de vânzări online [www.fairsolve.com](http://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.

19.2. Membrii Comisiei de Licitație vor fi desemnați de Lichidatorul judiciar.

19.3. Comisia de Licitație verifică respectarea condițiilor impuse prin prezentul Regulament, 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.20

- 20.1. 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.
- 20.2. 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.
- 20.3. 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 Debitorul.
- 20.4. Persoanele juridice interesate de achiziționarea bunului participă la licitație direct, prin organele de conducere sau delegați ai acestora, sau prin mandatar cu procură notarială.
- 20.5. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția comisiei de licitație, următoarele documente, **cel mai târziu cu 2 zile înainte** de data deschiderii a licitației:
- dovada achitării taxei de participare;
  - dovada achitării garanției de participare. Dovada se face prin ordin de plată pentru sumele virate direct în contul de lichidare (beneficiar – PREMIUM PRO INVEST, CUI 17313142);
  - 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 identitate a persoanei împuternicite;
  - documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
    - ✓ pentru persoane juridice:
      - 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;
    - ✓ pentru persoane fizice:
      - copia cărții de identitate
  - declarație notarială 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, a realizat o expertiză/analiză (due diligence) cuprinzătoare (tehnică, juridică, fiscală și de altă natură) privind bunurile care fac obiectul vânzării și că a vizionat bunul oferit spre vânzare și înțelege să îl

cumpere în starea în care se găsește, după principiul văzut-plăcut. 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.

- 20.6. 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.
- 20.7. 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 rundă și nu este transmisibil. Dacă runda de licitație se încheie fără un câștigător, ofertanților li se va transmite un nou "cod de ofertant" cu care pot participa la următoarea rundă din cadrul respectivei etape.
- 20.8. 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.
- 20.9. Nerespectarea prevederilor Regulamentului și a prevederilor Caietului de sarcini se sancționează cu excluderea de la licitație a ofertanților care le-au încălcat.
- 20.10. Excluderea ofertanților nu va da naștere unor obligații suplimentare în sarcina practicianului în insolvență, a RomInsolv SPRL, a Debitoarei sau platformei [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com), în afara celor stabilite prin lege sau prezentul Regulament, față de ofertanții mai sus amintiți.

## Taxa de participare

### Art.21

- 21.1. Taxa de participare la licitație este de 500 + TVA (cincisute) RON.
- 21.2. 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.
- 21.3. La prezentarea dovezii achitării taxei de participare, ofertantului i se va remite Caietul de sarcini.



## Garanția de participare

### Art.22

- 22.1. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al bunului.
- 22.2. Pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului.
- 22.3. Garanția de participare la licitație se depune în RON și reprezintă echivalentul în EURO, la cursul BNR din ziua plății.
- 22.4. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația la sfârșitul fiecărei etape de licitație în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la închiderea licitației.
- 22.5. 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 PREMIUM PRO INVEST S.R.L. în termenul prevăzut în acest Regulament.

## Ședința de licitație

### Art.23

Momentul începerii ședinței de licitație este indicat prin cronometrul cu numărătoare inversă afișat pe pagina platformei [www.fairsolve.ro](http://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". La începerea ședinței, indicatorul se va modifica automat.

### Art.24

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.25

În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire, fiecare nouă ofertă va crește cu un pas de 500 euro + TVA (cincisuteeuro+TVA), până când bunul va fi adjudecat de către ofertantul care a oferit prețul cel mai mare. Acesta va fi considerat adjudecatarul 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.26



În situația în care nu se prezintă niciun ofertant sau ofertanții înscriși nu oferă prețul de pornire, se reia procedura dacă este prevăzută o nouă rundă sau etapă.

**Art.27**

În cazul în care creditorul garantat își exprimă intenția de a achiziționa în contul creanței bunul asupra căruia poartă garanția, acesta va putea participa la licitațiile organizate fără alte cheltuieli și fără a fi necesar a prezenta alte documente de participare, depunerea declarației de creanță și a documentelor atașate acesteia considerându-se suficiente pentru dovedirea calității de creditor. Creditorul garantat poate adjuca în contul creanței bunul asupra caruia poartă garanția la un pret care se încadrează în exigențele prezentului Regulament, aprobat de către Adunarea Generală a Creditorilor.

Lichidator judiciar,  
RomInsolv SPRL

