

## REGULAMENT DE VÂNZARE PRIVIND BUNURILE IMOBILE ALE WOLFSAN PROD IMPEX S.R.L.

### CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE

#### **Art. 1**

1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice online prin care se vând activele proprietatea debitorului Wolfsan Prod Impex S.R.L., cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

1.2. Prezentul regulament urmărește vânzarea bunurilor 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 bunurilor 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 Termenii și condițiile platformei de licitații în integralitatea lor.
- 3.2. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, activele ce urmează a fi vândute și a fost informat despre condiția acestora.
- 3.3. Bunul care face obiectul licitației va fi vândut la valoarea condiției în care au fost găsite 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

- 3.4. RomInsolv SPRL și debitorul proprietar nu acordă nici o despăgubire, de nici o natură, pentru defecte vizibile și vicii ascunse și nici o 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.
- 3.5. 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
- 3.6. Adjudecatarul bunului/bunurilor 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

- 3.7. În conformitate cu art. 53 din Legea nr. 85/2006, bunul/bunurile este/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.

## Descrierea Bunului

- 3.9. Bun imobil este compus din teren în suprafață totală de 139.807 mp și clădirile edificate pe acesta (construcții dezafectate, în stare de ruină) și este situat în intravilanul mun. Giurgiu, Șos. București km 5, jud. Giurgiu. Imobilele sunt ipotecate în favoarea Kredyt Inkaso Portofolio Investments (Luxembourg) SA și Unicredit Leasing Romania SA.
- 3.10. Bun imobil este dezmembrat în 7 loturi după cum urmează:
- Teren în suprafață de 25.739 mp și construcții (C5 grajd - sc. 6.024 mp, C8 grajd - sc.5.753 mp, C9 laborator - sc. 192 mp ) înscris în **CF nr. 32252 a loc. Giurgiu, nr. cadastral. 863/1/2;**
  - Teren în suprafață de 10.695 mp și construcții (C10 magazie - sc. 226 mp, C 11 grajd - sc. 1.803 mp, C12 grajd - sc. 1.800 mp, C13 grajd - sc 1.798 mp) înscris în **CF 770/N a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/3;**
  - Teren în suprafață de 9.239 mp și construcții (C14 grajd - sc. 1798 mp, C15 grajd - sc. 1.813 mp, C 16 grajd - sc. 1.808 mp) înscris în **CF 770/N a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/4;**
  - Teren în suprafață de 7.914 mp și construcții (C 28 grajd - sc. 1.940 mp, C 29 punct trafo - sc. 311 mp) înscris în **CF 770/N a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/5;**
  - Teren în suprafață de 8.846 mp și construcții (C26 grajd - sc. 1.983 mp, C27 grajd - sc. 1.937 mp) înscris în **CF 770/n a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/6;**
  - Teren în suprafață de 6.751 mp și construcții (C24 grajd - sc. 1.984 mp, C25 grajd - sc. 2.270 mp) înscris în **CF 770/n a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/7;**
  - Teren în suprafață de 70.623 mp și construcții (C17 castel apa - sc. 32 mp, C18 punct termic - sc. 365 mp, C19 grajd - sc. 1.948 mp, C20 grajd - sc. 1.962 mp, C21 grajd - sc. 2.805 mp, C22 grajd - sc. 3.299 mp, C23 magazie - sc. 715 mp, C30 grajd - sc. 2.329 mp, C31 grajd - 2.351 mp, C32 grajd - sc. 2.332 mp, C33 grajd - sc. 2.317 mp, C34 grajd - sc. 2.274 mp, C35 stație - sc. 394 mp, C36 laborator - sc. 282 mp, C37 cabina paza - sc. 44 mp, C38 stație - sc. 95 mp, C39 grajd - sc. 1.931 mp, C40 punct termic+trafo - sc. 303 mp, C41 filtru sanitar - sc. 389 mp, C42 moara - sc. 716 mp) înscris în **CF 770/N a loc. Giurgiu, nr. cadastral 863/1/10.**
- 3.11. Imobilul are în apropiere acces la energie electrică și gaze (existând un punct de distribuție în imediata apropiere), în zonă funcționând un agent economic de dimensiune medie.

### Plata

- 3.12. *Taxa de participare la licitație este de 1.000 lei și include obținerea caietului de sarcini;*
- 3.13. *Prețul de pornire al licitației este stabilit prin rapoarte la valoarea din raportul de evaluare.*
- 3.14. *Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul de pornire al bunului și, pentru adjudecat, reprezintă avans la plata prețului ;*
- 3.15. *RomInsolv SPRL va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data licitației ;*
- 3.16. *Toate plățile vor fi făcute în lei și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data plății;*
- 3.17. *Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile de la adjudecarea bunului;*
- 3.18. *Bunul va trece în proprietatea adjudecatului în momentul achitării integrale a prețului, moment la care se va perfecta și contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, radiere-înmatriculare etc), acestea vor fi suportate de către adjudecat;*

### Predarea - primirea

- 3.19. *Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, acesta va intra în posesia imobilului.*
- 3.20. *Utilitățile, întreținerea, impozitul etc aferente imobilului ce sunt datorate până la data plății integrale a prețului de adjudecare sunt în sarcina vânzătorului.*
- 3.21. *Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 10 zile de la data achitării prețului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, va înregistra imobilul pe numele său și va încheia contractele de furnizare utilități.*
- 3.22. *În cazul în care adjudecatul 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.*

### Marketing și comunicare

- 3.23. *Publicitatea și transparența licitației va fi asigurată tehnic de către [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com)*

## CAPITOLUL 2 ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

### Art.4 Publicitatea

4.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor debitorului cu cel puțin 7 (șapte) zile calendaristice înainte de data licitației.

4.2. 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. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării.

4.3. RomInsolv SPRL va iniția licitația pe [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 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 bunurile să fie expuse pe piață un timp suficient atât pentru a fi cunoscută licitația cât și pentru a putea fi vizionate și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

### Art. 5 Înscrierea ofertanților

5.1. Licitațiile sunt organizate de către RomInsolv SPRL prin intermediul unui practician în insolvență definitiv și al platformei de vânzări online [www.fairsolve.com](http://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 bunurilor.

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, la dispoziția președintelui comisiei de licitație, următoarele documente, *cel mai târziu cu o zi înaintea desfășurării licitației*:

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 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.*

- 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 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](http://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 5% 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
- 7.4. Dacă valoarea garanției de participare la licitație este mai mică de 5.000 lei, aceasta poate fi achitată și numerar, odată cu predarea restului documentelor
- 7.5. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare 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 5% din valoarea bunului licitat, nu se restituie și se face venit la fondul destinat plății creditorilor.

## CAPITOLUL 3 LICITAȚIA PUBLICĂ

### Art. 8 Ședința de licitație

1. Licitația se va desfășura online, pe site-ul [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com). La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către comisia de licitație, în baza "codului de ofertant". Licitația se va desfășura, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, **în 3 etape de licitație**, după cum urmează:
  - **6 (sase) runde cu preț de pornire de 170.500 euro + TVA** – -55% din prețul de evaluare (310.000 euro), organizate la interval de 7 zile între ele.
    - 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 ofertanți admiși pentru bunuri și este oferit prețul de pornire, prețul 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 adjudecatarul bunului pentru care s-a licitat.

**Lichidator judiciar  
RomInsolv SPRL**