

27.11.2019

**Ref: CETA SA – Compania de Expediții și Transport Auto S.A. în faliment, în
bankruptcy, en faillite**

J40/260/1991, CUI 341806

Sediul social: Sector 6, str. Preciziei nr. 38A, București

Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă

Dosar: 26171/3/2009

REGULAMENTUL DE VÂNZARE A BUNULUI IMOBIL
situat în Satu Mare, str. Cerbului nr. 19 și 23
constând în teren intravilan și construcții,
proprietatea CETA SA

Art. 1 DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitației publice care se va desfășura online prin care **se vinde imobilul în situat în Satu Mare, str. Cerbului nr. 19 și 23, constând în teren intravilan și construcții**, cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

Prezentul Regulament urmărește vânzarea *bunului imobil mai sus menționat*, 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 bunurilor ce urmează a fi vândute, precum și prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

RomInsolv SPRL asigură transparența informațiilor licitațiilor și respectarea prevederilor prezentului regulament și a Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, precum și imparțialitatea și egalitatea deplină de tratament între toți participanții pe toată durata organizării și desfășurării licitațiilor.

ART. 2 CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL IMOBILULUI

**CETA SA – Compania de Expediții și Transport Auto S.A. în faliment, în
bankruptcy, en faillite**, cu sediul social în Sector 6, str. Preciziei nr. 38A, București, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/260/1991, Cod Unic de Înregistrare RO 341806 este o companie aflată în procedura de faliment reglementată de Legea nr. 85/2006, ce face obiectul dosarului nr. 26171/3/2009 pe rolul Tribunalului București - Secția a VII-a Civilă. RomInsolv SPRL a fost desemnat lichidator judiciar al debitorului prin Încheierea din data de 17.12.2012.

Art. 3 OBIECTUL VÂNZĂRII

Proprietatea imobiliară constând în teren și construcții, situată în Satu Mare, str. Cerbului nr. 19 și 23, garantată în favoarea Banca Românească, cu următoarele caracteristici:

i) teren + platforme betonate:

Suprafața terenului este de 26.013 mp, teren format din 5 parcele, astfel:

- conform CF 6705 N, teren de 23.885 mp identificat cu nr. cadastral 10787 pe care se află toate clădirile,
- CF 6683 N, teren de 2003 mp pe care se află calea ferată industrială care nu este intabulată și traversează proprietatea,
- CF 8681 NEDEF, teren de 59 mp cu nr. cadastral 12146 - teren liber,
- CF 8677 NEDEF, teren de 9 mp cu nr. cadastral 12203 - teren liber,
- CF 8679 N, teren de 57 mp cu nr. cadastral 12205 - teren liber.

ii) construcții: Platforme betonate, drumuri de acces Sc = 16.498 mp

iii) magazie + birouri (notate în CF Ateliere) Sd = 1038 mp, astfel: magazia - suprafață desfasurata: Sd = 758, Birouri - suprafață desfasurata: Sd = 280 mp

iv) magazie transbordare marfa

- Suprafață desfasurata : Sd = 3.744 mp , inaltime medie 5,00 m
- Construcție folosita pentru depozitarea materialelor de construcții

Utilitățile existente: apa curentă, canalizare, gaz, curent trifazic.

Accesul: se face direct din str. Cerbului prin două porți metalice.

Art. 4 METODA DE VÂNZARE A IMOBILULUI

Metoda de vânzare a bunului este licitația publică care se desfășura online, în condițiile prezentului regulament.

Art. 5 PUBLICITATEA PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI

- 5.1. După aprobarea metodei de valorificare se va da publicității anunțul privind desfășurarea licitației cu cel puțin 10 (zece) zile calendaristice înainte de data licitației.
- 5.2. Anunțul va fi publicat de lichidatorul judiciar pe cheltuiala debitorului într-un ziar de largă circulație, pe site-ul www.fairsolve.com, pe alte site-uri relevante pentru categoria bunurilor respective, precum și pe site-ul UNPIR. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării.

- 5.3. RomInsolv SPRL va iniția licitația pe www.fairsolve.com și va încărca în formatele presetate, din contul său, cel puțin următoarele informații privind bunurile:
1. titlul licitației, precum și categoria din care aceasta face parte;
 2. descrierea detaliată a bunului, adresa la care se află, galerie foto, datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
 3. licitație cu ofertant validat: licitații la care pot participa numai ofertanții care au îndeplinit condițiile de participare la licitație prevăzute de prezentul regulament;
 4. numele și datele de contact ale creditorului garantat și ale debitorului;
 5. numărul dosarului;
 6. data și ora prelicitării, deschiderii și închiderii licitației. Prelicitarea este perioada dedicată promovării licitației și înscrierii licitatorilor în competiția pentru achiziționarea bunului.
 7. prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
 8. prețul minim de vânzare;
 9. numărul de repuneri în caz de nevânzare;
 10. termenul limită de înscriere la licitație;
 11. regulamentul de vânzare și alte documente relevante.
- 5.4. 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. 6 CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 6.1. La licitație pot participa persoane fizice și juridice române și străine.
- 6.2. Taxa de participare la licitație este de 1.000 lei + TVA și include și obținerea caietului de prezentare.
- 6.3. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației și, pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului.
- 6.4. 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.
- 6.5. Persoanele interesate de achiziționarea bunurilor participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.
- 6.6. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția organizatorului licitației RomInsolv SPRL, **cu 2 zile înainte de deschiderea licitației, respectiv până la ora 18:00**, a fiecărei zi de luni a săptămânii în care are loc licitația, următoarele documente:
 - a) dovada achitării taxei de participare de 5000 lei + TVA care include predarea Caietului de prezentare;
 - b) dovada achitării garanției de participare la licitație de 10% din prețul de pornire al licitației;
 - c) în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
 - d) documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:

- pentru persoanele juridice: certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 zile înainte de depunere;
 - pentru persoanele fizice: copia cărții de identitate;
- e) declarația autentică 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.
- f) declarația autentică a ofertantului potrivit căreia acesta a luat la cunostință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de prezentare pe care le acceptă irevocabil și necondiționat.
- 6.7. Ofertanții persoane fizice și juridice străine vor depune documentele traduse și legalizate în limba română.
- 6.8. Participarea la licitație se realizează prin intermediul “codului de ofertant” ce este predat ofertantului, pe bază de proces verbal, de către organizatorul licitației.
- 6.9. Nerespectarea prevederilor prezentului regulament 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 ÎNSCRIEREA OFERTANȚILOR

- 7.1. Licitarea este organizată de lichidatorul judiciar RomInsolv SPRL prin intermediul platformei de vânzări online www.fairsolve.com.
- 7.2. Organizatorul licitației RomInsolv SPRL 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.
- 7.3. După primirea documentelor de la ofertanți, organizatorul licitației RomInsolv SPRL verifică și analizează documentele de participare depuse și acceptă toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație.
- 7.4. Organizatorul licitației RomInsolv SPRL va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din prezentul regulament al licitației publice.

Art. 8 GARANȚIA DE PARTICIPARE

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. La momentul solicitării „codului de ofertant” garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului.

- 8.4. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația în termen de 3 (trei) zile de la închiderea licitației.
- 8.5. 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 constituie venit la fondul destinat plății creditorilor.
- 8.6. RomInsolv SPRL va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat, în termen de 3 (trei) de zile lucrătoare de la data licitației;

Art. 9 DECLARAȚIILE OFERTANȚILOR

- 9.1. 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.
- 9.2. 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 de pe site-ul www.fairsolve.com în integralitatea lor;
- 9.3. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, imobilul ce urmează a fi vândut și a luat cunoștință despre situația de fapt și de drept a bunului ce face obiectul vânzării din prezentul regulament.
- 9.4. 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 acceptă integral prezentul Regulament al licitației.

Art. 10 LICITAȚIA PUBLICĂ. ȘEDINȚELE DE LICITAȚII

- 10.1. Licitația publică se va desfășura online, pe site-ul www.fairsolve.com. La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către organizatorul licitației RomInsolv SPRL în baza "codului de ofertant".
- 10.2. Licitația pornește de la prețul de **804.700 eur + TVA** reprezentând 65% din valoarea de piață a bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare din martie 2014 întocmit de Preciss Consulting SRL.
- 10.3. Licitația se va desfășura prin organizarea a 12 runde, bilunare - în fiecare zi de joi, ora 13, cu prețul de pornire de 804.700 eur + TVA.**
 - 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.
 - În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși pentru bun 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.

- 10.4. Dacă după epuizarea celor 12 runde, bunul scos la licitație nu va fi adjudecat, RomInsolv SPRL va convoca o nouă adunare a creditorilor și va propune un nou regulament de vânzare a bunului.
- 10.5. În cazul în care se vor primi oferte de cumpărare, acestea vor fi supuse aprobării Adunării Creditorilor.
- 10.6. În cazul în care licitația se încheie cu câștigător se va încheia procesul verbal de adjudecare în termenul stabilit de prezentul regulament.

Art. 11 OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

- 11.1. Adjudecatarul se obligă să cumpere bunurile la prețul pe care l-a oferit;
- 11.2. Adjudecatarul bunurilor garantează că (i) va semna cel târziu a doua zi la sediul lichidatorului judiciar din București, Splaiul Unirii 223, et. 4, sector 3 Procesul verbal al licitației, (ii) va plăti în termenul stabilit prin prezentul regulament restul de preț, (iii) va semna în termenul stabilit prin prezentul regulament contractual de vânzare cumpărare în forma autentică.
- 11.3. În cazul nerespectării oricărei obligații stabilite în sarcina sa în termenul prevăzut prin prezentul regulament, adjudecatarul acceptă, fără protest, ca garanția de participare la licitație să fie reținută de vânzător, cu titlul de daune.

Art.12 PLATA IMOBILULUI ȘI TRANSFERUL DE PROPRIETATE

- 12.1 Toate plățile vor fi făcute în lei în contul unic de insolvență deschis pe numele proprietarului vânzător la Banca Transilvania și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data licitației;
- 12.2 Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) zile calendaristice de la adjudecarea bunului;
- 12.2. Cumpărătorul se va prezenta la un notar din circumscripția teritorială a Curții de Apel București, în termen de 10 zile calendaristice de la data achitării integrale a prețului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- 12.3. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, etc.), acestea vor fi suportate de către adjudecatar.

Art. 13 SARCINI

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 85/2014, bunul este dobândit liber de orice sarcini, precum ipotecă, drepturi de retenție de orice fel ori măsuri asiguratorii, inclusiv cele instituite în cursul procesului penal, cu excepția sechestrului asiguratoriu instituit în vederea confiscării. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunurile adjudecate vor fi realizate de către adjudecatar.

Art. 14 LIMITAREA RĂSPUNDERII

- 14.1. RomInsolv SPRL și proprietarul 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 vândute a bunurilor adjudecate. Adjudecatorul 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.
- 14.2. RomInsolv SPRL și proprietarul garantează pe cumpărător, în mod expres, împotriva oricaror evicțiuni de orice natura totală sau parțială, conform art. 1695 Cod Civil și împotriva viciilor, conform art. 1707 Cod Civil în limita evicțiunii ce provine din fapte ce îi sunt imputabile lichidatorului judiciar. Pentru toate celelalte situații, Cumpărătorul exonerează lichidatorul judiciar de orice garanție și își asumă în întregime riscul producerii evicțiunii, potrivit art. 1698 alin. (1) și (2) Cod civil și art. 1699 Cod civil. De asemenea, Vânzătorul nu datorează garanție împotriva viciilor ascunse, cu excepția viciilor pe care le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii contractului.
- 14.3. Dispozițiile prevăzute la art. 14.1 și art. 14.2. sunt acceptate de adjudecator și vor fi preluate identic în contractul de vânzare cumpărare.

Art. 15 ANEXE, parte integrantă a prezentului regulament de vânzare:

- 15.1. acte de proprietate;
- 15.2. extrase CF;
- 15.3. raport de evaluare.



**Lichidator judiciar,
RomInsolv SPRL**