

12.04.2021

**REGULAMENT DE VÂNZARE A IMOBILULUI
GREEN DEVELOPMENT SRL**

situat în Str. Mihail Moxa nr. 16-18 Sector 1

constând în apartament nr. 22 înscris în Cartea Funciară nr. 204088-C1-U52 Bucuresti
Sectorul 1, (Nr. CF vechi:109082) cu nr. cadastral 204088-C1-U52 (Nr. cadastral
vechi:16387/5;22)

aprobat de Adunarea Creditorilor din data de 12.04.2021

Art. 1 DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament cuprinde metoda de valorificare și regulile de organizare și desfășurarea **licitațiilor publice online privind valorificarea imobilului Green Development SRL situat în Str. Mihail Moxa nr. 16-18, sector 1** înscris în Cartea Funciară nr. 204088-C1-U52 București Sectorul 1, (Nr. CF vechi:109082) cu nr. cadastral 204088-C1-U52 (Nr. cadastral vechi:16387/5; 22), cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

Prezentul regulament urmărește vânzarea *imobilului 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

Green Development SRL - *în faliment*, cu sediul social în București, Calea Griviței, nr. 24, et. 3, ap. Birou 9, Sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8109/2007, Cod Unic de Înregistrare CUI 21623966 este o companie aflată în procedura falimentului reglementată de Legea nr. 85/2006, ce face obiectul dosarului nr. 8355/3/2014 pe rolul Tribunalului București - Secția a VII-a Civilă.

RomInsolv SPRL a fost desemnat lichidator judiciar prin Hotărârea Adunării Creditorilor din 18.09.2014, necontestată și confirmat lichidator judiciar al debitorului prin Încheierea din data de 07.10.2014 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 8355/3/2014.

Art.3 OBIECTUL VÂNZĂRII

Prezentul regulament prevede regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice online prin care se va valorifica imobilul situat în Str. Mihail Moxa nr. 16-18 Sector 1 constând în:

- apartament nr. 22 compus din 3 (trei) camere și dependințe, cu o suprafața utilă de 62,74 mp și 24,91 mp balcon +cota indiviză de 3,44% % din părțile și dependințele comune;
- teren în proprietate 15,56 mp (cota indiviză), situat în București, Str. Mihail Moxa nr. 16-18, Sector 1.
- înscris în Cartea Funciară nr. 204088-C1-U52 București Sectorul 1, (Nr. CF vechi:109082) cu nr. cadastral 204088-C1-U52 (Nr. cadastral vechi:16387/5;22)

Art.4. METODA DE VÂNZARE A IMOBILULUI

- 4.1.** Metoda de vânzare a **imobilului** prezentat la art. 3 este **licitația publică online** în condițiile prezentului regulament.
- 4.2.** În cazul în care pentru imobilul propus spre valorificare se vor primi oferte, lichidatorul judiciar se obligă să le prezinte Adunării creditorilor doar pe cele a căror preț oferit depășește 50% din prețul de piață de 154.000 euro + TVA stabilită prin raportul de evaluare nr. 284/15.07.2015 întocmit de ABC Expert EvalCons.
- 4.3.** Prin excepție de la pct.4.2 de mai sus, lichidatorul judiciar este mandatat de creditori să respingă, fără convocarea Adunării a Creditorilor, orice ofertă primită la sediul administratorului judiciar a cărei valoare este sub 50% din prețul piață sau care nu îndeplinește condițiile minime ale unei oferte, respectiv: denumire entitate și reprezentant legal, date de identificare, menționarea explicită a imobilului scos la vânzare, prețul oferit, modalitatea de plată, termenul de plată, declarație privind luarea la cunoștință a limitării răspunderii administratorului judiciar prevăzută la art.14 din prezentul regulament, termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, termenul de preluare a bunului Green Development SRL cu suportarea tuturor costurilor pentru dobândirea proprietății și posesiei bunului, inclusiv a litigiilor dacă e cazul, valabilitatea ofertei să acopere termenele procedurale privind convocarea adunării creditorilor. Oferta va fi însoțită de declarație autentică cu conținutul prevăzut la pct.6.6 lit e (ii) din prezentul regulament.

Art. 5 PUBLICITATEA PRIVIND VÂNZAREA BUNULUI

- 5.1.** După aprobarea metodei de valorificare și a prezentului regulament se va da publicității anunțul privind desfășurarea licitațiilor cu cel puțin 5 (cinci) zile calendaristice înainte de data acestora.
- 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 respectiv, precum și pe site-ul UNPIR. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzărilor.

- 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 a bunului/bunurilor.
 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. 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, cu respectarea legislației în vigoare.
- 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 adjudecat, 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 (e.g. înscrierea la licitație, desfășurarea licitației, semnarea actului de adjudecare) fie direct, fie prin intermediul unui alt reprezentant decât cel statutar/legal mandatat prin procură notarială atât pentru persoanele juridice, cât și pentru persoanele fizice.
- 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 marți a săptămânii în care are loc licitația, următoarele documente:
 - o dovada achitării taxei de participare de 1000 lei + TVA care include predarea Caietului de prezentare;

- dovada achitării garanției de participare la licitație de 10% din prețul de pornire al licitației;
 - în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
 - 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;
 - 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,
 - 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.
 - 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, în original.
- 6.8. Participarea la licitație se realizează prin intermediul “codului de ofertant” ce este predat ofertantului pe bază de proces-verbal de organizatorul licitației lichidatorul judiciar RomInsolv SPRL.
- 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. Licitația 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 licitațiilor, a înscrierilor la licitații, 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 licitațiilor publice online, în conformitate cu prevederile prezentului regulament. 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.
- 7.3. Organizatorul licitației RomInsolv SPRL va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cumulativ cerințele din prezentul regulament.

Art. 8 GARANȚIA DE PARTICIPARE

- 8.1. Ofertantul trebuie să depună o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al bunului imobil ce urmează a fi vândut la licitație.

- 8.2. Garanția de participare la licitație se constituie în lei, la curs BNR din data 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 lucrătoare de la închiderea licitației, fără luarea în considerare a zilei în care a avut loc licitația.
- 8.5. Dacă ofertantul refuză îndeplinirea oricărei obligații dintre cele prevăzute la art. 11.1. din prezentul regulament, garanția de participare de 10% din valoarea bunului licitat nu se restituie și constituie venit pentru Green Development SRL destinat plății creditorilor săi.

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 ofertanții au examinat în prealabil, cu atenție, bunul imobil 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 perfectă 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 ONLINE. ȘEDINȚELE DE LICITAȚII

- 10.1. Licitația se va desfășura online, pe site-ul www.fairsolve.com. La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de organizatorul licitației RomInsolv SPRL, în baza “codului de ofertant”.
- 10.2. Licitația publică se va desfășura astfel:
 - **4 runde organizate bilunar cu prețul de pornire de 154.000 euro + TVA** reprezentând 100% din valoarea de piață de 154.000 euro stabilită prin raportul de evaluare nr. 284/15.07.2015 întocmit de ABC Expert EvalCons.
- 10.3. Dacă după epuizarea celor 4 runde imobilul scoas la licitație nu va fi adjudecat, RomInsolv SPRL va convoca o nouă adunare a creditorilor și va propune modificarea prezentului regulament de vânzare a imobilului.
- 10.4. În cazul în care pe parcursul desfășurării licitațiilor se vor primi oferte de cumpărare, acestea vor fi supuse aprobării Adunării Creditorilor în condițiile dispozițiilor art. 4.2. și 4.3 din prezentul regulament.
- 10.5. În cazul în care licitația se încheie cu câștigător, se va încheia procesul-verbal de licitație în termenul stabilit de prezentul regulament la pct.11.1.

Art. 11 OBLIGAȚIILE ADJUDECATARULUI

11.1. Adjudecatarul are obligația să cumpere imobilul adjudecat la prețul pe care l-a licitat, sens în care :

- (i) va semna Procesul-verbal al licitației cel târziu în ziua următoare desfășurării licitației la sediul administratorului judiciar din București, Splaiul Unirii 223, et.4, sector 3;
- (ii) va plăti în termenul stabilit la art.12.2 din prezentul regulament restul de preț potrivit art.12.1 din prezentul regulament;
- (iii) va semna actul de adjudecare în maxim 5 zile calendaristice de la data achitării integrale a prețului;
- (iv) va semna contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în maxim 10 zile calendaristice de la data semnării actului de adjudecare;
- (v) va prelua posesia bunului în maxim 2 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare;
- (vi) va suporta toate costurile pentru dobândirea proprietății și a posesiei bunului, precum și pentru radierea sarcinilor.

Art.12 PLATA BUNULUI/BUNURILOR ȘI TRANSFERUL DE PROPRIETATE

- 12.1. Toate plățile vor fi făcute, cu respectarea dispozițiilor regulamentelor BNR, într-un cont escrow în EUR/LEI. Sumele în LEI vor reprezenta echivalentul sumelor în EUR transformate în lei la cursul BNR din data licitației/aprobării ofertei de creditori.;
- 12.2. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării Procesului-verbal al licitației prevăzut la art.11.1. (i) din prezentul regulament sau conform termenului de plată menționat în oferta aprobată de creditori;
- 12.3. Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică va condiționa transferul dreptului de proprietate de obținerea încheierii de CF;
- 12.4. În cazul vânzării bunului urmare a aprobării ofertei de cumpărare de Adunarea Creditorilor, lichidatorul judiciar va transfera dreptul de proprietate asupra bunului prin contract de vânzare-cumpărare încheiat cu ofertantul potrivit dispozițiilor art. 120 din Legea nr.85/ 2006 în termenul prevăzut în ofertă, iar obligațiile prevăzute la art. 11 din prezentul regulament se vor aplica corespunzător și ofertantului.

Art.13 SARCINI

- 13.1. În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 85/2006, toate bunurile menționate în anexele prezentului regulament sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipoteci, drepturi de retenție de orice fel ori măsuri asiguratorii, inclusiv cele instituite în cursul procesului penal, cu excepția sechestrului asiguratoriu instituit în vederea confiscării.
- 13.2. Asupra imobilului supus valorificării prin prezentul regulament, sunt înscrise dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini astfel cum rezultă din extrasul de Carte Funciară nr. 18876 din 18.02.2020 de către:

- C1. și C2. Banca Românească S.A. Membra A Grupului National Bank Of Greece - Sucursala Union
- C. 3. Vifor GMBH SRL
- C.4. National Bank Of Greece Sa Sucursala Londra
- C.5. National Bank of Greece s.a., prin Sucursala Londra
- C. 6. National Bank Of Greece s.a., prin Sucursala Londra
- C. 7. National Bank Of Greece S.A., Prin Sucursala Londra
- C.8. National Bank Of Greece SA
- C.9 National Bank Of Greece Sa Prin Sucursala Londra
- C11. Direcția Generală Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1
- C.12 National Bank Of Greece prin Mandatar Banca Românească S.A. - Membra a Grupului National Bank Of Greece.

- 13.3. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează imobilului adjudecat vor fi realizate de 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. 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.
- 14.2. RomInsolv SPRL și proprietarul garantează pe cumpărător, în mod expres, împotriva oricaror evicțiuni de orice natură, 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 administratorului judiciar. Pentru toate celelalte situații, Cumpărătorul exonerează administratorul 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.

Art.15 ANEXE

Anexa 1 – acte de proprietate + extras CF imobil supus valorificării;

Anexa 2 – raport de evaluare aferent bunului imobil supus valorificării.

Lichidator judiciar,
RomInsolv SPRL