

REGULAMENT
PENTRU VANZAREA BUNURI (CLADIRI SI TERENURI) SI A BUNURILOR MOBILE
APARTINAND DEBITOAREI ROMSTRADE SRL- in insolventa

1. PREAMBUL

Prezentul regulament, reprezinta cadrul general pentru procedura de valorificare a bunurilor apartinand debitoarei **ROMSTRADE SRL**.

Organizatorul licitatiei este Consortiul format din **Maestro SPRL - Filiala Bucuresti** (fosta SMDA Insolvency SPRL), cu sediul social in Bucuresti, Str. Petofi Sandru, nr.4- parter, sector 1, Cod de identificare fiscală RO 32718093, inregistrata in Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II- 0727, Tel. +40 (31) 432 85 03, Fax: +40 (21) 322 42 28, e-mail office@smdamaestro.ro si **DASCAL INSOLVENCY SPRL** cu sediul social in str. Erou Floruta Ion nr.19, sector 2, Bucuresti si sediul ales in vederea comunicarii actelor de procedura in Bd-ul Unirii nr. 33, bloc A2, scara 2, et. 5, ap. 39, sector 3, Bucuresti, inregistrata in Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II - 0763, Nr. Atestat 2A0763, CUI 33337380, email insolventa@acdascal.ro, tel.004 0314056493; fax: 004 0213265430, în calitate de administratori judiciari al debitorului **ROMSTRADE S.R.L** .

Consortiul de administratori judiciari va decide care sunt bunurile ce pot fi scoase la vanzare, fara a impiedica desfasurarea activitatii debitoarei ROMSTRADE SRL.

Bunurile sunt scoase la licitatie in baza hotararii Adunarii Creditorilor iar sumele obtinute din vanzarea acestora vor fi distribuite cu respectarea ordinii de distribuire prevazuta de art. 121 si art. 123 din Legea nr. 85/2006.

2. CONSIDERATII GENERALE.

La data de 10.12.2012, Tribunalul Giurgiu a dispus deschiderea procedurii generale a insolvenței fata de societatea ROMSTRADE S.R.L., actiune ce face obiectul dosarului nr. 92/122/2012. Prin Incheierea pronuntata in data de 21.10.2016 in dosarul nr. 92/122/2012 de catre Tribunalul Ilfov administratorul judiciar desemnat este Consortiul format din **MAESTRO SPRL -FILIALA BUCURESTI** si **DASCAL INSOLVENCY SPRL**.

In patrimoniul debitoarei, au fost identificate o serie de active (atat bunuri imobile, cat si imobile) care nu sunt vitale pentru desfasurarea activitatii, libere de sarcini sau cu sarcini si care pot fi valorificate in cadrul procedurii de insolventa pentru a creste gradul de recuperare a sumelor inscrise la masa credala.

Valorificarea activelor va avea loc in conformitate cu prevederile prevazute la art. 116 alin. 2 si 117 din Legea 85/2006, respectiv prin organizarea de licitatii publice.

3. MODALITATI DE VANZARE.

Bunurile debitoarei ce urmeaza sa fie valorificate in perioada de observatie, dupa aprobarea prezentului regulament, vor putea fi vandute individual sau in bloc. Modalitatea de vanzare va fi stabilita in functie de specificul fiecarui activ.

Tipurile de vanzare a bunurilor ce se propun a se aproba sunt urmatoarele :

- **Licitatie publica cu strigare;**
- **Negociere directa cu cumparator identificat, precum si o combinatie a celor doua, cu aprobarea Adunarii Creditorilor**

4. LOCUL DESFASURARII LICITATIILOR

Licitatiile se vor tine la sediul administratorilor judiciari din consortiu, respectiv **MAESTRO SPRL -FILIALA BUCURESTI**, str. Petofi Sandor nr. 4, Sector 1, Bucuresti sau **DASCAL INSOLVENCY SPRL**, Bd-ul Unirii nr. 33, bloc A2, scara 2, et. 5, ap. 39, sector 3, Bucuresti, conform publicatiilor de vanzare.

5. PUBLICITATEA PRIVIND VANZAREA.

Data inceperii licitatiilor va fi publicata pe site-ul administratorului judiciar www.smdamaestro.ro, site-ul www.licitatii-insolventa.ro, si in doua ziare, unul local si unul de larga circulatie, precum si afisarea publicatiei de vanzare la sediul administratorului judiciar, la sediul debitoarei sau la sediul locatiei unde se afla bunul.

Administratorul judiciar, respectiv debitoarea, va putea promova vanzarea bunurilor mobile/imobile si pe site-urile de profil cu acces gratuit.

Anuntul de vanzare va include urmatoarele:

- Denumirea societatii debitoare (CUI, nr.dosar insolventa), denumirea administratorului judiciar;
- Data, ora si locul desfasurarii licitatiei;
- Denumirea bunului si pretul de pornire al licitatiei;
- Detalii cu privire la termenul limita de inscriere la licitatiei;
- Detalii privind achizitionarea Caietului de sarcini;

In caz de neadjudecare, licitatiile se vor relua in aceleasi conditii pentru bunurile mobile si imobile care nu au fost adjudecate la prima licitatie, conform anunturilor publicitare si strategiei de valorificare aprobata.

Licitatia este publica, urmand ca ofertele de participare sa fie depuse impreuna cu toate documentele de participare la licitatie **cu cel putin cu 24 de ore inainte de ziua licitatiei, pana la ora 12:00** la sediul administratorului judiciar mentionat in anuntul publicitar.

Vizionarea bunurilor mobile si imobile scoase la vanzare, poate fi facuta dupa stabilirea unui program de vizionare, la care sa participe reprezentantul administratorului judiciar, un reprezentant al debitoarei si potentialii cumparatori.

Orice informatii suplimentare (din partea solicitantilor) vor fi adresate in scris, fie prin adresa inaintata administratorului judiciar sau reprezentantilor debitoarei desemnati pentru aceasta activitate, fie la adresele de e-mail office@smdamaestro.ro , insolventa@acdascal.ro , respectiv office@romstrade.ro .

Inspectarea bunurilor pentru care potentialii ofertanti opteaza dupa consultarea listelor existente la sediul administratorilor judiciari, se va efectua ulterior achizitionarii de la administratorul judiciar a Caietului de sarcini.

6. VALORIFICAREA BUNURILOR

6.1. Valorificarea bunurilor prin licitatie publica cu strigare

Informatiile privind bunurile ce fac obiectul vanzarii prin licitatie publica, in conditiile prevederilor Legii 85/2006 si ale Regulamentului prezentat creditorilor, se vor regasi in caietele de sarcini.

Pretul de pornire a licitatiei si pasul de strigare reprezinta valori fara TVA.

TVA se aplica pentru bunurile vandute conform reglementarilor legale.

In legatura cu regimul TVA aplicabil:

- Pentru valorificarea constructiilor si terenurilor, astfel cum sunt definite de Codul Fiscal la art. 292 alin. (2) lit. f) punctele 1,2,3 si 4 părțile de construcție și terenurile de orice fel, se aplică regimul de taxare prin efectul legii sau prin opțiune, sau se vor aplica masuri de simplificare, conform art. 331 (1) si (2) lit. G, dupa caz, iar cota aplicabila este cea stabilita de Codul Fiscal la art. 291, art (1) sau 3 lit (c), dupa caz.
- Pentru valorificarea bunurilor mobile:
 - o din incinta imobilelor, respectiv mijloacele fixe si obiectele de inventar, de natura biroticii, aparaturii de calcul si obiectelor de mobilier,
 - o precum si bunurile mobile atasate imobilelor (cele fixate definitiv in bunurile imobile), respectiv mijloace fixe formate din echipamente si instalatii (ce asigura incalzirea, ventilarea, alimentarea cu apa curenta si alimentarea cu energie electrica de forta necesara) precum si echipamente de transport – lifturi (ce asigura transportul persoanelor pe nivele)

se va aplica regimul normal de taxare cu TVA, in baza art. 270 coroborat cu art. 292 alin. (2) lit. F, pct. 3 din Codul Fiscal.

Strategia de valorificare va fi aprobata de Adunarea Creditorilor.

Pasul de licitatie va fi stabilit intre **1- 5%** din pretul de pornire si va fi anuntat la inceputul fiecarei licitatii.

Bunurile se vor vinde la cel mai bun pret oferit , care nu poate fi la un nivel mai mic decat cel de pornire; In cazul in care la licitatie se prezinta mai multi participant, prin simpla inscriere la licitatie, pretul de pornire este oferit de toti participantii, iar pretul va

fi ridicat pana cand unul dintre participanti accepta pretul si nimeni nu ofera un pret mai mare.

Orice oferta ferma de cumparare valoric mai mica decat preturile de pornire a licitatiilor va fi prezentata in cadrul Adunarii Creditorilor in vederea aprobarii acesteia, fara a opri licitatiile in curs, pana la data luarii unei hotarari.

In situatia in care, nici dupa ultimele licitatii organizate, bunurile nu vor fi valorificate, administratorul judiciar va convoca adunarea creditorilor, pentru a pune in discutie aprobarea unei noi strategii de valorificare.

6.1.2. Conditii de participare la licitatie publica cu strigare .

Participarea la licitatie este conditionata de achizitionarea caietului de sarcini pentru bunurile scoase la vanzare si de avansarea unei garantii de participare, ce se va depune in contul unic al debitorului, ce va fi indicat de administratorul judiciar.

Plata Caietului de sarcini. se va face in Contul nr. **RO33 BTRL RONC RT03 8426 0101** deschis la **Banca Transilvania** , pe numele din **Maestro – Filiala Bucuresti**, cu sediul social in Bucuresti, Str. Petofi Sandor, nr.4- parter, sector 1, Cod de identificare fiscală RO 32718093, sau in numerar la sediul administratorului judiciar care organizeaza licitatie;

Toti potentialii cumparatori trebuie sa fie inregistrati de administratorul judiciar si trebuie sa furnizeze documentele cerute.

Ofertantii trebuie sa depuna cu cel putin 24 de ore inainte de data licitatiei pana la orele 12⁰⁰ la sediul administratorului de la adresa mentionata, urmatoarele documente care constituie conditia acceptarii ofertei pentru participarea la licitatie publica:

- ❖ Scrisoare de intentie in vederea participarii la licitatie, cuprinzand datele de identificare ale participantului (persoana fizica/juridica), persoana care va participa la licitatie si activul pentru care participa;
- ❖ Dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini in cazul in care contul administratorului judiciar nu este creditat anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie. Plata se va face in numerar la sediul administratorului judiciar care organizeaza licitatie sau cu ordin de plata in contul indicat in anuntul de vanzare;
- ❖ Dovada achitarii garantiei de participare la licitatie, de **10%** din valoarea bunurilor licitate fara TVA, plata se va face in contul de insolventa al **ROMSTRAD S.R.L. - în insolventa**, Cod IBAN : **RO07BTRLRONCRT00C1954002**, deschis la **Banca Transilvania**; Cod de identificare fiscală **RO 6141165**
- ❖ Documentele detaliate la punctul 6.1.4 din prezentul regulament.

In scopul respectarii regulilor de distantare sociala accesul ofertantilor in incinta se va face cu cel mult 10 minute inainte de ora de incepere a licitatiei, triajul epidemiologic fiind realizat astfel:

- luarea declaratiei pe proprie raspundere pentru prevenirea si combaterea infectiilor cu CORONAVIRUS (COVID-19)
- măsurarea temperaturii prin termometru noncontact (temperatura înregistrată nu trebuie să depășeasca 37,3 C);

- observarea semnelor și simptomelor respiratorii (de tipul: tuse frecventă, strănut frecvent, stare generală modificată);
- dacă temperatura înregistrată depășește 37,3 C, se va repeta măsurarea temperaturii, după o perioadă de 2-5 minute de repaus;
- dacă se constată menținerea unei temperaturi peste 37,3 C sau/și prezența altor simptome respiratorii, persoanei nu i se permite accesul în incintă.

Purtarea mastii de protectie faciala este obligatorie .

Reprezentatul ofertantului care va prezenta temperatura de peste 37,3 C va fi trimis acasa cu indicatia de consultare a medicului de familie.

Pentru a evita riscul de a fi eliminati din licitatie pe motiv ca reprezentatul ofertantului prezinta temperatura ridicata, ofertantii isi vor lua masuri pentru a asigura inlocuirea reprezentantului cu o alta persoana, care va trebui sa prezinte imputernicirea prevazuta la capitolul *Documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului*.

Ofertantii inscrisi participa la licitatie printr-un singur reprezentant (administratorul societatii ofertante, persoana fizica ofertanta, persoana imputernicita).

6.1.3. INSPECTAREA BUNURILOR

Ulterior achizitionarii si consultarii caietului de sarcini se pot inspecta bunurile aflate in patrimoniul societatii debitoare.

De comun acord, se vor stabili vizionari in prezenta unui reprezentant al administratorului judiciar si un reprezentant al debitoarei pentru prezentarea bunurilor si furnizarea de relatii suplimentare.

Vanzarea se va face avand la baza principiul „unde sunt, in starea in care sunt”, „vazut-placut”, fara nicio asigurare asupra eventualelor vicii ascunse.

6.1.4. Documentele ce se depun de ofertanti

Persoane fizice romane sau straine

- a) ordinul (original) de plata vizat de banca participantului, privind achitarea garantiei de participare la licitatie , reprezentand 10 % din pretul de pornire fara TVA in cazul in care contul bancar nu a fost creditat cu suma achitata anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie;
- b) .imputernicire acordata persoanei care reprezinta cumparatorul persoana fizica la licitatie (BI sau CI in copie si original) . autentificata de notar public ;
- c) pentru persoanele fizice romane actul de identitate, iar pentru persoanele fizice straine copie dupa pasaport si legitimatie de sedere in Romania (copie si original) .
- d) dovada achitarii caietului de sarcini in cazul in care contul administratorului judiciar nu este creditat anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.
- e) scrisoarea de intentie care sa contina nr. de fax si adresa completa la care ofertantul poate fi contactat de catre vanzator (original) .

- f) declaratie pe proprie raspundere privind acceptarea prevederilor caietului de sarcini, model pus la dispozitie de administrator judiciar.

Persoane juridice romane

- a) certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului (copie si original pentru verificare);
- b) declaratie pe proprie raspundere ca nu se afla in reorganizare judiciara, faliment sau alta procedura de insolventa (original) ;
- c) dovada achitarii caietului de sarcini in cazul in care contul administratorului judiciar nu este creditat anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.
- d) scrisoarea de intentie care sa contina nr. de fax si adresa completa la care ofertantul poate fi contactat de catre vanzator (original) ;
- e) imputernicire pentru persoanele care participa la licitatie in numele si din partea persoanei juridice romane ;
- f) declaratie pe proprie raspundere privind acceptarea prevederilor caietului de sarcini.
- g) ordinul de plata vizat de banca participantului, privind achitarea garantiei de participare la licitatie reprezentand 10% din pretul de pornire fara TVA in cazul in care contul bancar nu a fost creditat cu suma achitata anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.
- h)certificat constatator ONRC original si valabil la data licitatiei din care sa reiasa reprezentantul legal al societatii.

Persoane juridice straine

- a) certificat de inmatriculare a societatii straine, tradus in limba romana si legalizat de un birou notarial din Romania ;
- b) declaratie pe proprie raspundere ca nu se afla in reorganizare judiciara faliment sau alta procedura de insolventa (original);
- c) dovada achitarii caietului de sarcini in cazul in care contul administratorului judiciar nu este creditat anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.
- d) scrisoare care sa contina nr. de fax si adresa completa la care ofertantul poate fi contactat de catre vanzator (original) ;
- e) imputernicire pentru persoanele care participa la licitatie in numele si din partea persoanei juridice ;
- f) declaratie pe proprie raspundere privind acceptarea prevederilor caietului de sarcini.
- g) ordinul (original) de plata vizat de banca participantului, privind achitarea garantiei de participare la licitatie , in cuantum de 10% din pretul de pornire fara TVA in cazul in care contul bancar nu a fost creditat cu suma achitata anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.

Comercianti persoane fizice sau asociatii familiale

- a) copie dupa actul de identitate sau dupa autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta, precum si dupa Certificatul de atestare fiscala eliberat de organul fiscal competent ;
- b) imputernicire acordata persoanei ce reprezinta legal asociatia in prezenta licitatie, inclusiv pentru semnarea procesului verbal de adjudecare sau Contractul de vanzare, dupa caz ;
- c) dovada achitarii caietului de sarcini in cazul in care contul administratorului judiciar nu este creditat anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.

- d) dovada achitarii garantiei de participare la licitatie publica , care reprezinta 10% din pretul de pornire al licitatiei fara TVA in cazul in care contul bancar nu a fost creditat cu suma achitata anterior datei/orei limita de inscriere la licitatie.

Toate documentele mentionate mai sus, dupa caz, se vor depune deodata in intervalul de timp stabilit in caietul de sarcini, la sediul administratorului judiciar, conform publicatiei de vanzare.

6.1.5. Procedura de desfasurare a licitatiei publice cu strigare

Persoanele desemnate din partea administratorului judiciar in comisia de licitatie, vor verifica toate documentele depuse de catre ofertanti, in termenul prevazut in caietul de sarcini, stabilind care sunt ofertantii ce indeplinesc conditiile pentru participarea la licitatie , precum si cei ce nu indeplinesc aceste conditii, comunicandu-le motivele pentru care nu pot participa la licitatie (in timp util – cu 2 ore inainte de inceperea licitatiei, in scris, prin mijloace electronice, fax sau prin orice alte metode comunicate ca si date de corespondenta de catre participantul la licitatie).

Comisia de licitatie si examinarea a documentelor de participare si a instrumentelor de garantare va fi compusa, prin decizia administratorului judiciar, din 3 persoane desemnate de catre acesta, din care cate un reprezentant al societatilor profesionale ce formeaza Consortiul, in functie de disponibilitatea acestora.

Sedintele de licitatie va fi condusa de presedintele comisiei care va declara licitatie deschisa.

Presedintele:

- va prezenta bunurile scoase la licitatie;
- va citi lista licitatorilor prezenti care indeplinesc conditiile de participare la licitatie;
- constata ca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea licitatiei, inclusiv cele de publicitate;
- anunta modalitatea in care se va face plata si transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului in cazul adjudecarii;
- anunta pretul de pornire al licitatiei;
- anunta pasul de licitatie;
- informeaza participantii asupra oricaror altor probleme relevante privind licitatiea.

Participarea la licitatie reprezinta pentru potentialii cumparatori un angajament irevocabil de acceptare a 100 % din pretul de pornire al licitatiei pentru adjudecarea bunului, in caz in care unul dintre licitanti se retrage in timpul licitatiei si nu ofera pretul de pornire la licitatie, acestuia i se va retine garantia de participare la licitatie.

In cursul sedintei de licitatie, ofertantii au obligatia sa anunte prin strigare, un pret egal sau mai mare decat pretul de pornire, anuntat de presedintele comisiei de licitatie.

Presedintele va oferi spre vanzare bunul, prin strigari succesive la intervale de timp, care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul de pornire stabilit.

Licitarea se va face in sens crescator, pasul de licitatie fiind cel prevazut in Caietul de sarcini si anuntat la inceperea sedintei de licitatie.

Comisia de licitatie va declara adjudecatar persoana care la termenul de licitatie, **a oferit pretul cel mai mare.**

Daca se prezinta un singur ofertant, care ofera pretul de pornire a licitatiei, acesta va fi declarat adjudecatar.

Daca se prezinta doi sau mai multi ofertanti, dupa oferirea pretului de pornire de catre toti acestia, presedintele comisiei va striga un pret majorat cu pasul de licitatie specificat in caietul de sarcini si anuntat la inceperea sedintei de licitatie.

Daca dupa 3 strigari succesive ale pretului majorat, niciun alt participant nu ofera acest pret, va fi declarat adjudecatar participantul care ofera cel mai mare pret peste pretul de pornire al licitatie.

Pretul oferit de catre ofertanti pentru a se departaja trebuie sa fie cu cel putin un pas de licitatie mai mare decat al celorlalti.

In situatia in care, 2 sau mai multi ofertanti, au oferit doar pretul de pornire sau acelasi pret majorat si niciunul dintre acestia nu ofera un pret mai mare, pentru a se putea stabili adjudecatarul, Comisia de Licitatie are dreptul sa decida luand in considerare prima oferta de inscriere la licitatie inregistrata la sediul administratorului judiciar (conform numarului de inregistrare cu care a fost inregistrat la administratorul judiciar dosarul de participare la licitatie)

Daca niciun ofertant nu ofera pretul de pornire, licitatiea va fi declarata inchisa, se va incheia proces verbal de licitatie, iar ofertantii vor pierde garantia de participare, suma ramanand in contul unic de insolventa. Aceasta prevedere se aplica si in cazul cand la licitatie participa un singur ofertant, dar acesta nu ofera pretul de pornire, desi s-a in scris la licitatie.

Preşedintele Comisiei de licitație anunță adjudecatarul, în persoana ofertantului care a fost admis la licitație și care a oferit cel mai bun preț în condițiile de mai sus.

După anunțarea adjudecării, preşedintele comisiei declară închisă şedința de licitație și procedează la întocmirea Procesului verbal de licitatie.

Procesul verbal de licitatie, va fi semnat de catre membrii comisiei de licitatie si de catre toti participantii la licitatie.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul verbal de licitație.

Fiecarui participant i se va comunica un exemplar al procesului verbal de licitatie.

Adjudecatarul – cumparator are obligatia de achitare integrala a pretului la care este adjudecat bunul, la care se adauga T.V.A., daca este cazul, conform prevederilor legale fiscale, in termenul stabilit in caietul de sarcini, dar nu mai mult de 15 (cinsprezece) zile calendaristice de la data semnarii procesului verbal de licitatie sau la termenul stabilit cu acordul creditorului beneficiar al unei cauze de preferinta doar pentru acele bunuri asupra carora este instituit un drept de preferinta.

În cazul în care, prețul total de adjudecare menționat nu va fi achitat în termenul stabilit, garanția de participare nu se va restitui participantului la licitație, aceasta urmand sa ramana in contul unic de insolventa, iar administratorul judiciar va relua procedura de vânzare a bunurilor.

Prin semnarea procesului verbal de licitație de către participanții la licitație, aceștia recunosc faptul că nu au nicio obiecție asupra modului cum s-a desfășurat licitația publică.

În conformitate cu prevederile art. 53 din Legea 85/2006, bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal.

In conformitate cu art 120 alin 1 si 2 din legea 85/2006, se va proceda astfel;

- a) pentru bunurile imobile – daca vanzarea se va face prin licitatie publica cu strigare, se va incheia contract de vanzare pentru transferul dreptului de proprietate in forma autentica de catre notar public;
- b) pentru bunurile mobile – dupa achitarea totala a pretului de adjudecare, se va incheia proces verbal de adjudecare care constituie titlu de proprietate;
- c) in ambele cazuri se vor intocmi documentele fiscale prevazute de lege.

Participantul la licitatie va suporta comisioanele bancare necesare transferului sumelor de bani.

Cumpararea caietului de sarcini si participarea la licitatie presupune ca participantii sunt de acord cu toate prevederile regulamentului de desfasurare a licitatiei, acest fapt fiind confirmat de declaratia pe proprie raspundere pe care acestia o depun administratorului judiciar impreuna cu tot setul de documente prevazute in caietul de sarcini.

6.1.6.Garantia de participare:

Garantia de participare se restituie participantilor necastigatori, in situatia cand bunurile licitate au fost adjudecate, pe baza cererii scrise a acestora cu mentionarea contului bancar in care sa se efectueze plata, in termen de max. 5 (cinci) zile lucratoare de la data tinerii licitatiei publice.

Garantia de participare nu se restituie in urmatoarele conditii:

- a) participantului care a castigat licitatia, garantia considerandu-se plata partiala a pretului;
- b) castigatorului licitatiei, daca nu face plata integrala a pretului, in termenul prevazut in caietul de sarcini;
- c) ofertantului care nu a participat la licitatie, desi a platit garantia, cu exceptia cazului de forta majora dovedit.
- d) participantilor care nu ofera pretul de pornire si nu inteleg sa participe la licitatie in continuare.

6.1.7. Adjudecarea

Adjudecatorul licitatiei este obligat sa vireze in termenul stabilit prin procesul verbal de licitatie, diferenta cu care s-a adjudecat bunul si suma retinuta la data vanzarii cu titlu de garantie, in contul de insolventa al debitoarei ROMSTRATE SRL-in reorganizare nr. **RO07BTRLRONCRT00C1954002** deschis la **Banca Transilvania**. Factura Fiscala pentru bunul/bunurile licitate se va emite dupa semnarea procesului verbal de adjudecare.

Nesemnarea procesului verbal de adjudecare din cauza adjudecatorului duce la nereturnarea garantiei de 10% de participare la licitatie si a sumelor platite pana la acel moment.

Pana la achitarea integrala a pretului, adjudecatorul nu va putea intra in posesia bunurilor adjudecate si nu va putea exercita atribútele de posesie si folosinta.

In cazul in care adjudecatorul nu respecta conditiile si termenele de plata prevazute de Caietul de sarcini, administratorul judiciar are dreptul exclusiv , recunoscut si insusit fara opozitie de catre ofertanti, de a anula licitatia, fara alte formalitati prealabile. In acest caz adjudecatorul isi pierde aceasta calitate, iar bunul sau bunurile se vor scoate din nou la licitatie, la termenele si in conditiile din anunt. In acest din urma caz, adjudecatorul va pierde suma achitata cu titlu de garantie de participare si care constituie avans din pret la data licitatiei.

In cazul in care vor exista contestatii impotriva masurii administratorului judiciar de scoatere la licitatie a bunurilor adjudecate sau impotriva Procesului Verbal Licitatie, adjudecatorul va ramane obligat sa achite integral diferenta de pret, in termenele stabilite prin prezentul regulament. In acest caz, transferul dreptului de proprietate (incheierea procesului verbal de adjudecare si/sau a contractelor de vanzare in forma autentica, emiterea facturii fiscale de transfer de proprietate) se va face dupa solutionarea favorabila a contestatiei, iar adjudecatorul va primi o factura de avans de 100% pentru bunul adjudecat. In cazul solutionarii nefavorabile, administratorul judiciar va proceda la restituirea sumelor incasate in contul bunurilor adjudecate, in maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data ramanerii definitive a solutiei asupra contestatiei formulate.

Procesul verbal de adjudecare pentru bunurile mobile se va redacta in 3 (trei) exemplare, din care 2 (doua) exemplare pentru adjudecator si un exemplar pentru administratorul judiciar.

Consortiul de administratori judiciari va incheia pentru bunurile imobile contracte de vanzare perfectate de notarul public in baza procesului verbal de licitatie, in vederea transferului dreptului de proprietate forma autentica, contracte ce vor fi semnate de reprezentantul administratorului judicial desemnat de consortiu.

6.3 VALORIFICAREA BUNURILOR PRIN DEPUNEREA CREANTEI DREPT PRET PENTRU CREDITORII BENEFICIARI AI UNEI CAUZE DE PREFERINTA.

Creditorul beneficiar al unei cauze de preferinta poate oferta activul – imobil sau bunuri mobile, vandute in bloc sau individual, prin depunerea unei parti sau a tuturor creantelor sale inregistrate la masa credala in contul pretului. Acestia vor trebui să

indice creanța pe care o depun drept preț, prin referire la tabelul de creanțe (cu condiția ca creanța să fie înregistrată ca pură și simplă, fără condiție suspensivă sau rezolutorie)

Această ofertă include participarea la procesul de licitație prin folosirea unei părți sau a întregii/tuturor creanțelor sale. Creditorul este exonerat de obligațiile de a achiziționa caietul de sarcini și de a depune garanția de participare la licitație.

Creditorul are dreptul, însă nu și obligația de a licita cu parte sau întreaga sa creanță. Creditorul va notifica administratorul judiciar cu cel puțin două zile înainte fiecărei licitații cu privire la participarea sa, indicând de asemenea bunul sau bunurile pentru care licitează.

În cazul în care creditorul beneficiar al unei cauze de preferință își exprimă intenția de a achiziționa în contul creanței, acesta poate participa la licitație fără a fi necesară prezentarea documentelor de participare prevăzute în regulamentul la pct. 5.1.3.

Creditorul 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 prin prezentul regulament.

În cazul în care, transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile se face către creditorul beneficiar al unei cauze de preferință, **transferul se va efectua la data achitării în integralitate a cheltuielilor de procedură (onorarii administrator judiciar, impozite, etc.) și a TVA-ului aferent acestora (conform reglementărilor în vigoare).**

Prin adjudecarea bunurilor, cu plata creanței drept preț, nu se poate aduce atingere ordinii de preferință prevăzute de lege.

În ipoteza participării și câștigării licitației de către creditorul beneficiar al unui drept de preferință, prețul oferit de acesta urmează a fi avut în vedere la diminuarea creanței cu care acesta figurează în tabelul definitiv de creanțe.

În situația în care, este desemnat ca adjudecator unul dintre creditorii care are constituit un drept de garanție asupra bunului adjudecat, acesta poate depune creanța sa în contul pretului, în condițiile stabilite de legislația în vigoare, fiind obligat să achite cheltuielile de procedură prevăzute de Legea insolvenței (TVA în conformitate cu prevederile codului Fiscal, onorariu administrator judiciar și alte cheltuieli cu procedură), astfel cum acestea vor fi comunicate de administratorul judiciar.

Contravaloarea cheltuielilor de procedură va fi achitată nu mai târziu de data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, așa cum a fost precizat în Procesul verbal de licitație.

Transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor adjudecate se va face după achitarea în integralitate a cheltuielilor de procedură și a TVA-ului aferent, dar nu mai mult de 15 (cinsprezece) de zile calendaristice.

Bunurile se vand in starea in care se gasesc la data licitatiei, pe principiul „*unde sunt, in starea in care sunt*”, „*vazut-placut*”, fara asigurarea din partea administratorului judiciar asupra eventualelor vicii ascunse. Adjudecatarul a declarat ca a vizionat bunurile, ca accepta conditiile de participare la licitie si regulamentul de desfasurare al licitatiei, precum si achizitionarea bunurilor in stadiul in care se gasesc la data licitatiei.

Daca vanzarea are loc prin adjudecarea cu plata pretului drept creanta, in ipoteza in care creditorul adjudecatar nu este in masura sa faca dovada achitarii sumelor reprezentand cheltuielile cu procedura si a oricaror altor sume prevazute in Legea insolventei (inclusiv T.V.A.-ul aferent vanzarii), astfel cum au fost comunicate de catre administratorul judiciar, procesul verbal de licitatie nu isi mai produce efecte juridice, iar bunurile vor fi scoase din nou spre vanzare.

Consortiul de administratori judicari va incheia contracte de vanzare ce vor fi autentificate de catre notarul public pentru bunurile valorificate, atunci cand este cazul, pentru transferul dreptului de proprietate.

7. ALTE OBLIGATII

Dupa semnarea Procesului verbal de adjudecare, adjudecatarul va prelua toate obligatiile in ceea ce priveste bunul adjudecata de catre adjudecatar, vanzatorul prin administrator judiciar, este exonerat de orice raspundere materiala, pecuniana sau penala cu privire la transmiterea obligatiilor catre noul proprietar.

Toate cheltuielile ocazionate cu transferul de proprietate (taxe de timbru, taxe notariale, onorarii notariale, certificate energetice etc), inmatricularea si punerea in circulatie, sunt in seama adjudecatarului.

Conform prevederilor art. 461 alin (1), (2) si (5) din Codul fiscal, impozitul pe cladiri, terenuri si mijloace de transport este datorat pentru intregul an fiscal de persoana care are in proprietate bunul imobil si mobil la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior, iar noul proprietar are obligatia sa depuna in termen de 30 de zile o declaratie la organul fiscal in a carui raza teritoriala se afla bunul imobil si/sau mobil si datoreaza impozit pe cladiri, teren, mijloace de transport, dupa caz, incepand cu data de 1 ianuarie a anului urmator.

Predarea-primirea activului (bun mobil sau imobil) adjudecata se va face in baza procesului verbal de predare-primire, dupa plata integrala a pretului de adjudecare, intr-un termen care se va stabili de comun acord cu adjudecatarul.

Eventualele obiectiuni asupra modului de respectare a prevederilor din Caietul de sarcini, formulate de participantii la licitatie, vor fi consemnate in Procesul verbal de licitatie.

**Consortiul de administratori judicari
MAESTRO SPRL –FILIALA BUCURESTI
DASCAL INSOLVENCY SPRL**