

REGULAMENT
PRIVIND VANZAREA BUNURILOR IMOBILE (CLADIRI SI TERENURI) SI A
BUNURILOR MOBILE APARTINAND DEBITOAREI
TEHNOLOGICA RADION SRL- in reorganizare

1. PREAMBUL

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

In vederea eficientizarii actiunii de vanzare, consortiul de administratori judiciari isi va imparti de comun acord, bunurile aprobate pentru valorificare, urmand ca fiecare membru al Consortiului, sa urmeze procedura de valorificare in baza prezentului regulament, individual pentru bunurile din administrare, in numele consortiului.

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

Ca regula generala, lista bunurilor va fi prezentata creditorilor inainte de scoaterea la vanzare a acestora.

Toate documentele din procedura de valorificare vor fi semnate de administratorul judiciar care organizeaza vanzarea, acestea fiind comunicate consortiului de administratori judiciari pe cale electronica, contractul de vanzare - cumparare autentificat de notariat, pentru transferul dreptului de proprietate acolo unde este cazul, fiind semnat de consortiul de administratori judiciari.

Pentru bunurile pentru care este instituita ipoteca legala, in favoarea creditorilor, inainte de scoaterea la vanzare, se va solicita de fiecare data, acordul acestora, urmand ca s umele obtinute din valorificarea bunurilor sa fie distribuite cu prioritate catre creditorii in cauza.

Sumele incasate din vanzarea bunurilor, dupa deducerea cheltuielilor de procedura, vor fi consemnate de catre administratorul judiciar in contul unic de insolventa si vor fi distribuite conform prevederilor legale si a planului de reorganizare.

2. CONSIDERATII GENERALE.

La data de 15.09.2014, Tribunalul Bucuresti, Sectia a VII-a civila a dispus deschiderea procedurii generale a insolvenței fata de societatea Tehnologica Radion S.R.L. ca urmare a cererii debitoarei, actiune ce face obiectul dosarului nr. 29969/3/2014, administratorul judiciar desemnat in cauza fiind Consortiul format din **MAESTRO SPRL -FILIALA BUCURESTI** si **GENERAL GROUP EXPERT SPRL**.

Odată cu depunerea cererii de deschidere a procedurii insolvenței, Tehnologica Radion S.R.L  i-a declarat inten ia de a- i reorganiza activitatea pe baza unui plan de reorganizare.

La data de 02.06.2016, administratorul judiciar a depus la dosarul cauzei, Planul de reorganizare actualizat, întocmit de către acesta, cu respectarea dispozițiilor legale în materie. Tot la data de 02.06.2016, a fost depus și Planul de reorganizare întocmit de către creditorii debitoarei.

În cadrul Adunării Creditorilor din data de 23.06.2016, au fost votate ambele planuri depuse și pe cale de consecință, la termenul din data de 27 iunie 2016, s-a solicitat instanței ca în baza art.139 alin.1 din Legea nr.85/2014, să confirme unul dintre cele două planuri votate.

Astfel prin Sentința nr.4703/27.06.2016, instanța a confirmat planul întocmit și depus de către Consorțiul de administratori judiciari.

Având în vedere prevederile art. 133 alin(5) litera E din Legea 85/2014 potrivit căroră o procedură de reorganizare poate consta în continuarea activității sau lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile din averea debitoarea, separate sau în bloc, în planul de reorganizare confirmat, s-a luat în considerare valorificarea parțială a unor active.

În patrimoniul debitoarei, au fost identificate o serie de active (terenuri, clădiri și diverse construcții, utilaje și mijloace de transport) care nu sunt vitale pentru desfășurarea activității, libere de sarcini sau cu sarcini și care pot fi valorificate în cadrul procedurii de reorganizare pentru a crește gradul de recuperare a sumelor înscrise la masa credală.

Valorificarea activelor va avea loc prin una din metodele prevăzute la art. 154 alin. 2 și 156 din Legea 85/2014, respectiv prin organizarea de licitații publice, negociere directă sau o combinație a celor două.

În conformitate cu prevederile planului de reorganizare și ale art. 133 pct. 5 lit. E din Legea 85/2014 : „lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului, separat ori în bloc, libere de orice sarcini, sau darea în plată a acestora către creditorii debitorului, în contul creanțelor pe care aceștia le au față de averea debitorului. Darea în plată a bunurilor debitorului către creditorii săi va putea fi efectuată doar cu condiția prealabilă a acordului scris al acestora cu privire la această modalitate de stingere a creanței lor ”

3. MODALITATI DE VANZARE.

Bunurile debitoarei ce urmează să fie valorificate în perioada reorganizării judiciare, după aprobarea prezentului regulament, vor putea fi vândute individual sau în bloc. Modalitatea de vânzare va fi stabilită în funcție de specificul fiecărui activ.

Tipurile de vânzare a bunurilor ce se propun a se aproba sunt următoarele :

- **Licitatie publica cu strigare;**
- **Negociere directă cu cumparator identificat, precum și o combinație a celor două.**

4. LOCUL DESFASURARII LICITATIILOR

Licitatiile se vor tine la sediile administratorilor judiciari din consortiu, respectiv **MAESTRO SPRL –FILIALA BUCURESTI**, cu sediul în București, sector 1, str. Petofi Sandor nr. 4, parter, sau **General Group Expert SPRL**, Sos. Mihai Bravu, nr.107-119, bloc E1, sc.4, et.2, ap.107, sector 2, Bucuresti , conform publicatiilor de vanzare.

5. PUBLICITATEA PRIVIND VANZAREA.

Data inceperii licitatiilor va fi publicata pe site-ul administratorului judiciar www.smda-insolvency.ro, site-ul www.licitatii-insolventa.ro, pe site-ul debitoarei www.tehnologica.ro si in doua ziare 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 promova vanzarea bunurilor mobile/imobile si pe site-urile de profil cu acces gratuit. Totodata, administratorul judiciar va transmite publicatiile de vanzare in vederea promovarii bunurilor si pe site-ul BRD si al Bancii Transilvania.

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.

Licitatia este publica, urmand ca ofertele de participare sa fie depuse impreuna cu toate documentele de participare la licitatie **cu cel puțin cu 48 de ore înainte de ziua licitatiei, pana la ora 15,00** 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 administratorului judiciar si reprezentantilor debitoarei care vor fi desemnati pentru aceasta activitate.

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 85/2014 si ale Regulamentului prezentat creditorilor, se vor regasi in caietele de sarcini.

Bunurile imobile compuse din mai multe parcele sau loturi cu numere cadastrale diferite, se vor valorifica atat impreuna cat si separat, in functie de particularitatile fiecarui bun in parte.

Bunurile imobile si mobile scoase la licitatie, au fost evaluate conform rapoartelor de evaluare din data de 13.10.2015 efectuate în cadrul procedurii de către **NEOCONSULT VALUATION SRL** si comunicate creditorilor .

Mentionam faptul ca, **bunurile imobile si mobile pot fi scoase la vanzare prin exceptie si la preturi de pornire mai mari decat valoarea de piata din raportul de evaluare, dar regula este ca pretul de pornire la licitatie sa fie valoarea de piata din raportul de evaluare.**

Procedura de vanzare prin licitatie publica cu strigare se va desfasura dupa cum urmeaza:

1. Faza I – in care se va organiza o serie de 6 sedinte de licitatii publice, respectiv 2 licitatii saptamanale, pornind de la valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare;
2. Faza II – in cazul in care, dupa parcurgerea celor 6 sedinte de licitatii publice din Faza I, bunurile nu vor fi adjudecate, se va organiza o serie de inca 6 sedinte de licitatii publice respectiv 2 licitatii saptamanale, pornind de la pretul diminuat cu 10% din valoarea de piata din raportul de evaluare.
3. Faza III- daca si dupa parcurgerea sedintelor de licitatie din Faza II, bunurile nu vor fi adjudecate, se va organiza inca o serie de 6 sedinte de licitatii publice respectiv 2 licitatii saptamanale, cu pret de pornire redus cu 20% din valoarea de piata din raportul de evaluare.

In situatia in care se va porni de la un pret mai mare decat valoarea de piata se va respecta acelasi grafic de mai sus.

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

Administratorul judiciar va organiza **2 licitatii saptamanale**.

Bunurile se vor vinde la cel mai bun pret oferit , care nu poate fi la un nivel mai mic decat cel de pornire; daca pretul de pornire este oferit de mai multi participant, pretul va fi ridicat pana cand unul dintre participant 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.

5.1.1. 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.

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

Ofertantii trebuie sa depuna cu cel putin 48 de ore inainte de data licitatiei pana la orele 15⁰⁰ 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. Plata se va face in numerar la sediul administratorului judiciar care organizeaza licitatie sau cu ordin de plata in contul indicat in caietul de sarcini;
- ❖ Dovada achitarii garantiei de participare la licitatie, de **10%** din valoarea bunurilor licitate, plata se va face in contul de insolventa al **TEHNOLOGICA RADION S.R.L.- în reorganizare**, cu sediul în București, Sector 6, str. Dâmbovița nr. 59.
Cod IBAN debitoare :**RO28BRDE410SV21410064100**, deschis la **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE**; Cod de identificare fiscală **RO 4022079**
- ❖ Documentele detaliate la punctul 5.1.3 din prezentul regulament.

5.1.2. 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 „vazut-placut”, fara nicio asigurare asupra eventualelor vicii ascunse.

5.1.3. 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.
- b) imputernicire acordata persoanei care reprezinta cumparatorul persoana fizica la licitatie (BI sau CI in copie si original) .

- 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 de achitare a caietului de sarcini (factura fiscala si chitanta) .
- 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 (factura fiscala si chitanta) ;
- 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, autentificata de notar public ;
- 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 .
- 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), autentificata de un notar public ;
- c) dovada achitarii caietului de sarcini (factura fiscala si chitanta).
- 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, autentificata de notar;
- 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.

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 autentificata 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 ;
- d) dovada achitarii garantiei de participare la licitatie publica , care reprezinta 10% din pretul de pornire al licitatiei.

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.

5.1.4. 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, prin adresa scrisa, 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 documentelor de participare si a instrumentelor de garantare va fi compusa, prin decizia administratorului judiciar, din 3 persoane desemnate de catre acesta.

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

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

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

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.

In situatia in care, 2 sau mai multi ofertanti, au oferit 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, licitatia 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 inregistrat la licitatie.

In urma adjudecarii bunului licitat, se va intocmi proces verbal de licitatie, care va fi semnat de catre membrii comisiei de licitatie si de catre toti participantii la licitatie. Fiecarui participant i se va comunica un exemplar al procesului verbal de licitatie.

Urmatoarele 5 (cinci) termene de licitatie, se vor desfasura in aceleasi conditii, pretul de pornire fiind cel stabilit la primul termen, acesta reprezentand pretul minim la care pot fi adjudecate bunurile. Preturile de pornire vor fi cele stabilite in prezentul regulament.

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 30 (treizeci) 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. 91 alin.1 si 2 din Legea 85/2014, bunurile înstrăinate de administratorul/lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale

prevăzute de lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse. Prin excepție de la dispozițiile art.885 alin(2) din Codul civil, radierea din cartea funciara a oricaror sarcini și interdicții prevăzute la alin(1) se face în temeiul actului de înstrăinare semnat de administratorul sau lichidatorul judiciar.

În conformitate cu art 158 alin 1 și 2 din legea 85/2014, se va proceda astfel;

- a) pentru bunurile imobile – dacă vânzarea se va face prin licitație publică cu strigare , se va încheia contract de vânzare pentru transferul dreptului de proprietate în forma autentică de către notar public;
- b) pentru bunurile mobile – după achitarea totală a pretului de adjudecare, se va încheia proces verbal de adjudecare care constituie titlu de proprietate;
- c) în ambele cazuri se vor întocmi documentele fiscale prevăzute de lege.

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

Cumpărarea caietului de sarcini și participarea la licitație presupune că participanții sunt de acord cu toate prevederile regulamentului de desfășurare a licitației, acest fapt fiind confirmat de declarația pe proprie răspundere pe care aceștia o depun administratorului judiciar împreună cu tot setul de documente prevăzute în caietul de sarcini.

5.1.5.Garantia de participare:

Garantia de participare se restituie participanților ne câștigători, în situația când bunurile licitate au fost adjudecate, pe baza cererii scrise a acestora cu menționarea contului bancar în care să se efectueze plata, în termen de max. 5 (cinci) zile lucrătoare de la data tinerii licitației publice.

Garantia de participare nu se restituie în următoarele condiții:

- a) participantului care a câștigat licitația, garanția considerându-se plată parțială a pretului;
- b) câștigătorului licitației, dacă nu face plata integrală a pretului, în termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- c) ofertantului care nu a participat la licitație, deși a plătit garanția, cu excepția cazului de forță majoră dovedit.
- d) participanților care nu oferă pretul de pornire și nu înțeleg să participe la licitație în continuare.

Comisioanele bancare pentru restituirea garanției vor fi scăzute din garanție, fiind suportate de ofertanți.

5.1.6. Adjudecarea

Adjudecatorul licitației este obligat să vireze în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație, diferența cu care s-a adjudecat bunul și suma reținută la data vânzării cu titlu de garanție, conform facturii fiscale emise pentru suma totală la care a fost adjudecat bunul licitat, în contul de insolvență al debitoarei TEHNOLOGICA RADION SRL-

în reorganizare nr. RO28 BRDE 410S V214 1006 4100 deschis la BRD GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE – Sucursala MILITARI.

Nesemnarea procesului verbal de adjudecare din cauza adjudecatării duce la nereturnarea garanției de 10% de participare la licitație și a sumelor plătite până la acel moment.

Până la achitarea integrală a pretului, adjudecatării nu va putea intra în posesia bunurilor adjudecate și nu va putea exercita atribuțiile de posesie și folosință.

În cazul în care adjudecatării nu respectă condițiile și termenele de plată prevăzute de Caietul de sarcini, administratorul judiciar are dreptul exclusiv, recunoscut și însușit fără opoziție de către ofertanți, de a anula licitația, fără alte formalități prealabile. În acest caz adjudecatării își pierde această calitate, iar bunul sau bunurile se vor scoate din nou la licitație, la termenele și în condițiile din anunț. În acest din urmă caz, adjudecatării va pierde suma achitată cu titlu de garanție de participare și care constituie avans din pret la data licitației.

Procesul verbal de adjudecare pentru bunurile mobile se va redacta în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru adjudecare și un exemplar pentru administratorul judiciar. În cazul în care sunt mai mulți participanți la licitație procesul verbal se va redacta în numărul de exemplare corespunzător.

Consortiul de administratori judiciari va încheia pentru bunurile imobile contracte de vânzare perfectate de notarul public în baza procesului verbal de licitație, în vederea transferului dreptului de proprietate formă autentică, contracte ce vor fi semnate obligatoriu de ambii administratori judiciari.

7. VALORIFICAREA BUNURILOR PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ SAU O COMBINAȚIE CU LICITAȚIE PUBLICĂ.

În situația în care, din listele de bunuri stabilite a fi scoase la vânzare în perioada de reorganizare judiciară, vor fi înregistrate oferte de cumpărare, se va proceda după cum urmează:

- a) Dacă oferta va indica prețul de achiziție cel puțin la nivelul prețului de piață din rapoartele de evaluare, pentru scurtarea perioadei de vânzare se va proceda la vânzarea directă către ofertant.
- b) Dacă prețul din oferta este mai mic dar apropiat de prețul de piață din rapoartele de evaluare, atunci se poate proceda la o supraofertă astfel :

Administratorul judiciar va publica un anunț în care se va menționa bunul scos la vânzare și prețul ofertei, indicând de asemenea, pasul de supraofertă și data până la care se depune supraoferta.

În situația în care, după expirarea termenului de 30 (treizeci) de zile de la publicarea anunțului, nu se prezintă nicio supraofertă, atunci bunul va putea fi adjudecat de către cumpărătorul deja identificat. În situația existenței mai multor supraoferte, bunul supus

supraofertarii, va fi adjudecat de catre ofertantul care a prezentat in oferta sa, pretul cel mai mare.

Administratorul judiciar in varianta existentei si a altor ofertanti, va aduce la cunostinta in scris primului ofertant, pentru ca acesta sa poata supraoferta daca va dori.

Participarea la aceasta procedura de achizitionare prin supraofertare este conditionata de cumpararea caietului de sarcini si de avansarea unei garantii de participare ce se va depune in contul de insolventa al debitoarei, ce va fi indicat.

Potentialii ofertanti au dreptul de a inspecta si investiga activul / bunul scos la vanzare, iar prin inscrierea la procedura de vanzare prin supraofertare isi dau acordul de acceptare a caietului de sarcini, a regulamentului de desfasurare a procedurii de vanzare prin supraofertare si a declaratiei ca au luat la cunostinta de starea fizica a activului si inteleg sa-l adjudece pe principii « *asa cum este, acolo unde este* ».

Vanzatorul nu isi asuma niciun fel de obligatii fata de viciile activului/bunului adjudecat.

In acest sens, se recomanda ca persoanele interesate sa efectueze in prealabil o inspectie a activului.

Adjudecatorul – 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 30 (treizeci) 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.

Atat conditiile de participare, documentele ce se vor depune de catre ofertanti cat si regulile privind garantia de participare si adjudecarea sunt similare celor descrise in mod detaliat la capitolul privind licitatia publica cu strigare.

8. VALORIFICAREA BUNURILOR PRIN DAREA IN PLATA CATRE 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. Aceasta ofertare include participarea la procesul de licitatie prin folosirea unei parti sau a intregii/tuturor creantelor sale. Creditorul este exonerat de obligatiile de a achizitiona caietul de sarcini si de a depune garantia de participare la licitatie.

Creditorul are dreptul, insa nu si obligatia de a licita cu parte sau intreaga sa creanta. Creditorul va notifica administratorul judiciar cu cel putin doua zile inaintea fiecarei licitatii cu privire la participarea sa, indicand deasemenea bunul sau bunurile pentru care liciteaza.

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. 2.2 lit a), b) și c).

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 procedura (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 procedura prevăzute de Legea insolvenței (TVA în conformitate cu prevederile codului Fiscal, onorariu administrator judiciar și alte cheltuieli cu procedura), astfel cum acestea vor fi comunicate de administratorul judiciar.

Contravaloarea cheltuielilor de procedura va fi achitată nu mai târziu de data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în forma 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 procedura și a TVA-ului aferent, dar nu mai mult de 30 (treizeci) de zile calendaristice.

Bunurile se vând în starea în care se găsesc la data licitației, pe principiul „unde sunt, în starea în care sunt”, „văzut-plăcut”, fără asigurarea din partea administratorului judiciar asupra eventualelor vicii ascunse. Adjudecatorul a declarat că a vizionat bunurile, că acceptă condițiile de participare la licitație și regulamentul de desfășurare al licitației, precum și achiziționarea bunurilor în stadiul în care se găsesc la data licitației.

Dacă vânzarea are loc prin adjudecarea cu plata pretului drept creanță, în ipoteza în care creditorul adjudecator nu este în măsură să facă dovada achitării sumelor reprezentând cheltuielile cu procedura și a oricăror alte sume prevăzute în Legea insolvenței (inclusiv T.V.A.-ul aferent vânzării), astfel cum au fost comunicate de către administratorul judiciar, procesul verbal de licitație nu își mai produce efecte juridice, iar bunurile vor fi scoase din nou spre vânzare.

Consortiul de administratori judiciari 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.

9. ALTE OBLIGATII

Dupa semnarea Procesului verbal de adjudecare, adjudecatarul va prelua toate obligatiile in ceea ce priveste bunul adjudecat 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, inmatricularea si punerea in circulatie, sunt in seama adjudecatarului.

Conform prevederilor din Codul fiscal valabil pe anul 2017, 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) adjudecat 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 judiciari

MAESTRO SPRL -FILIALA BUCURESTI

GENERAL GROUP EXPERT SPRL

