



**REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE APARTINÂND
DEBITOAREI S.C. REZIDENTIAL INVESTITII SRL**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice online prin care se vand activele din tabelul de mai jos proprietatea debitoarei. Sunt propuse in vederea valorificarii urmatoarele active, la pretul de pornire al licitatiei de 646.412 lei(130.000 Euro la cursul BNR de 4,9724 lei/Euro, din data de 10.01.2024), cu mentiunea ca bunurile imobile nu sunt purtatoare de TVA, conform art. 292, alin.2, lit.(f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, fiind considerate bunuri vechi, avand in vedere Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 223/19.05.2006, cu privire la intreaga cladire unde se afla bunurile debitoarei, pus la dispozitie de către Directia Generală de Impozite si Taxe Locale sector 4.

a) Apartament nr. 1 situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, et. 1, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U1(nr. cadastral vechi 6930/1), intabulat in CF nr. 200893-C1-U1, compus din 2(doua) camere si dependinte(hol si doua grupuri sanitare), in suprafata utila de 58,59 mp si suprafata construita de 74,01 mp, din cota parte de 3,99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 si cota parte de 15,58 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp.

b) Cota parte de 3,30% (cota actuala de 66/2000) din lotul cu nr. cadastral 200893-C1-U36(nr. cadastral vechi 6930/18), situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1- U36 a sectorului 4, format din spatii tehnice comune aflate in proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor constructiei: camera centrala, TEG, URF, hidrofor si spatiu acces, situate la subsol si cameră gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp și suprafața construită de 228,90 mp și din cota parte de 53,96 mp teren aferent.

Bunurile mai sus mentionate ce urmeaza a fi valorificate sunt proprietatea debitoarei **SC REZIDENTIAL INVESTITII SRL**, cod de identificare fiscală: 16738412, sediul social: București, Sectorul 4, Strada OIȚELOR, Nr. 7, biroul nr.1, Etaj 1, Ap. 3, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/14315/2004, urmand a fi valorificate cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2014.

Bunurile identificate mai sus, vor fi vândute conform prezentului regulament și a principalelor caracteristici ale acestora care se găsesc identificate în rapoartul de evaluare deus la dosarul cauzei.

1.2. Prezentul regulament urmărește vânzarea bunurilor mai sus mentionate, in vederea maximizarii averii debitorului, prin:

- obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea într-un mod rezonabil și transparent;



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

- furnizarea de informații complete, corecte potențialilor cumpărători cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale și morale ale activului supus vânzării;
- descrierea caracteristicilor tehnice și morale ale bunurilor ce urmează a fi vândut, precum și descrierea clară a regulilor ce guvernează întreg procesul de vânzare.

Art. 2

Prezentul regulament este propus de către **Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian**, Cod de identificare fiscală 26935608, cu sediul în București, str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, Tel 0730024551, Fax 031/800.44.10, E-mail iuliansavoiu@yahoo.com, reprezentant prin Săvoiu Iulian, în calitate de lichidator judiciar al debitoarei S.C. REZIDENTIAL INVESTITII SRL, conform Încheierii de ședință din data de 14.01.2022 pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, în dosarul nr. 37655/3/2021.

CAPITOLUL 2 – CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAȚIE

Art. 3

Premise:

3.1. Toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație se presupune că au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.

3.2. Adjudecatarul se presupune că a examinat în prealabil, cu atenție, bunurile ce urmează a fi vândute și a fost informat despre condiția acestora.

3.3. Bunurile care face obiectul prezentei licitații vor fi vândut la valoarea condiției în care au fost găsite la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut, în starea și în locul în care se află.

Garanții:

3.4. Lichidatorul judiciar și debitorul proprietar 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 ale altor terți.

3.5. Ofertanții declară că participă la licitație în perfecta cunoștință de cauză și știu că fiecare licitare este necondiționată, irevocabilă și fără restricții.

Prin operațiunea de licitare, ofertantul:

- a) acceptă integral prezentul regulament al licitației;
- b) se obligă să cumpere bunurile la prețul pe care l-a oferit;



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

3.6. Adjudecatorul garantează că va semna cel târziu a doua zi Procesul verbal al licitației și că va plăti în termen restul de preț, în caz contrar acceptă fără protest ca garanția de participare la licitație să fie reținută, cu titlul de daune, în averea debitorului.

Sarcini:

3.7. În conformitate cu art. 91 din Legea nr. 85/2014, bunurile sunt dobândite libere de orice sarcini, garanții, drepturi de retenție de orice fel, ori măsuri asiguratorii. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunurile adjudecate vor fi realizate de către adjudecator.

Art. 4

Plata :

4.1. Prețul de pornire al celor 20(douazeci) de licitații publice on-line, organizate pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, reprezintă 100% din prețul cuprins în raportul de evaluare;

4.2. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire și pentru adjudecator reprezintă avans la plata prețului ;

4.3. Lichidatorul judiciar va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat bunurile, în termen de 3 (trei) de zile lucratoare de la data licitației ;

4.4. Toate plățile vor fi efectuate de către licitatori, în lei.

4.5. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la adjudecarea bunurilor;

4.6. Bunurile vor trece în proprietatea adjudecatorului în momentul achitării integrale a prețului. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, etc), acestea vor fi suportate de către adjudecator.

4.7. Bunurile imobile mai sus menționate, aflate în garanția Accordserve Conta SRL, urmează a fi valorificate în lei, la prețul de pornire al licitației de 646.412 lei, reprezentând c/val sumei de 130.000 EURO, la cursul BNR de 4,9724 lei/Euro din data de 10.01.2024.

Predarea – primirea:

4.8. Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, acesta va intra în posesia bunurilor, după o identificare prealabilă, în ziua și ora stabilită de lichidatorul judiciar.

CAPITOLUL 3 – ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

Art. 5

Publicitatea:

5.0. Publicitatea licitației va fi asigurată online pe site-ul <https://www.licitatii-insolventa.ro/>, ziarul Bursa, www.licitatii-unpir.ro , www.publi24.ro, precum și prin publicarea unui anunț într-un ziar de circulație națională, respectiv în ziarul Bursa. Licitația efectivă



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

urmeaza a fi organizata on-line pe site-ul: www.licitatii-unpir.ro, dar si la sediul lichidatorului judiciar la data si ora licitatiei, pentru licitatorii care nu au acces la internet. Conform procesului verbal al ședinței adunării creditorilor nr. 8 din 17.01.2024, creditorii au acordat un drept exclusiv de publicitate până la data de 30.06.2024, în paralel cu publicitatea efectuată de către lichidatorul judiciar, agenției imobiliare Crosspoint Real Estate SRL(Agentia), având CUI 36777181, reprezentată de dl. Cosmin Grecu, în vederea valorificării bunurilor de mai sus. Agenția imobiliară Crosspoint Real Estate SRL, având CUI 36777181, urmează să desfășoare activitatea de publicitate a vânzării bunurilor în paralel cu lichidatorul judiciar iar în măsura în care valorificarea bunurilor realizată prin licitație publică de către lichidatorul judiciar se va realiza către un client identificat de Agentie, aceasta va primi un comision de 3% din pretul vânzării(fără TVA).

5.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor debitorului.

5.2. Anunțul va fi publicat pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv.

5.3. Lichidatorul va iniția licitația și va prezenta, următoarele informații:

- a. descrierea bunurilor, adresa la care se află, precum și datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
- b. prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
- c. prețul minim de vânzare;
- d. regulamentul de vânzare și alte documente relevante.

5.4. Toate aceste informații sunt introduse înainte de începerea licitației astfel încât bunurile să fie expuse pe piață un timp suficient atât pentru a fi cunoscută licitația cât și pentru a putea fi vizionat și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

5.5. Se vor organiza 20(douazeci) ședințe săptămânale de licitații publice online, organizate pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, dar si la sediul lichidatorului judiciar la data si ora licitatiei, pentru licitatorii care nu au acces la internet.

În cazul în care bunurile identificate mai sus se vand în cadrul unei ședințe de licitații, ședințele de licitații rămase nu se vor mai organiza.

Art. 6

Înscrierea ofertanților:

6.0. Licitația este publică, deschisă și se va desfășura online pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, dar si la sediul lichidatorului judiciar la data si ora licitatiei, pentru licitatorii care nu au acces la internet, prin publicarea unei publicații de vânzare a bunurilor.

6.1. Președintele comisiei de licitație, va fi un reprezentant al lichidatorului judiciar Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian. Dintre membrii comisiei, vor putea face parte reprezentanți ai lichidatorului judiciar, debitoarei și creditorilor S.C. REZIDENTIAL INVESTITII SRL



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

6.2. Comisia de licitație va analiza documentele prezentate de ofertanți, și va putea exclude de la participare, persoanele care nu întrunesc condițiile de participare menționate în prezentul regulament, sau care nu au depus toate documentele necesare participării/înscrierii la licitație.

6.3. Licitatorii trebuie să se înscrie la licitație prin crearea gratuită a unui cont pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, și confirmarea participării la licitație, cu cel puțin 3(trei) ore înainte de data și ora licitației din publicatia de vânzare întocmită pentru bunul imobil pentru care se licitează. Participarea la licitație, este condiționată de existența garanției de participare de 10% în contul debitoarei, de completarea și comunicarea documentelor necesare înscrierii la licitație din capitolul, Condiții de participare la licitație, de comunicarea cererii de înscriere la licitație în formatul pus la dispoziție gratuit de lichidatorul judiciar, precum și de confirmarea participării la licitație pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, cu cel puțin 3(trei) ore înainte de data și ora licitației, sub sancțiunea decăderii și neînscrierii la licitația publică cu strigare.

Art. 7

Condiții de participare la licitație:

7.1. La licitație pot participa persoane fizice și juridice romane și străine.

7.2. Participanților le este interzis să stabilească înțelegeri în timpul procedurii de licitație sau înainte de începerea acesteia, în scopul eludării principiului liberei concurențe privind prețul de adjudecare al bunului imobil.

7.3. Persoanele interesate de achiziționarea bunului imobil participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.

7.4. Participanții la licitație vor depune, la dispoziția președintelui comisiei de licitație, următoarele documente, cel mai târziu în ziua desfășurării licitației, cu o oră înainte de deschiderea ei:

- a) dovada achitării garanției de participare la licitație care este de 10% din prețul de pornire al licitației, adică 64.641,20 lei ce se achită în contul RO90BREL0002003553600100, deschis la Libra Bank Magheru pe numele debitoarei, SC REZIDENTIAL INVESTITII SRL, CIF: 16738412;
- b) dovada achitării caietului de sarcini care este de 1.500 lei plus TVA, acesta reprezintă un venit exclusiv al lichidatorului judiciar în calitate de organizator al licitației și se achită în contul RO61BREL0002001134030100, deschis pe numele CII Săvoiu Iulian, CUI RO26935608;
- c) în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
- d) documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
 - pentru persoanele juridice: certificat constatator recent eliberat de Registrul Comerțului;
 - pentru persoanele fizice: copie după cartea de identitate;
- e) declarație pe propria răspundere prin care ofertantul consimte că a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de sarcini pe care le acceptă irevocabil și necondiționat, că a vizionat bunul imobil oferit spre vânzare și înțelege să îl cumpere în starea în care se găsește, după principiul văzut-plăcut.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

7.5. Ofertanții persoane fizice și juridice străine vor depune documentele legalizate în limba română.

7.6. Nerespectarea regulilor și respectiv a prevederilor din caietul de sarcini și ale Regulamentului de vânzare, se sancționează cu excluderea de la licitația în cauză a celor care le-au încălcat, fără ca aceasta să creeze practicianului în insolvență, CII Săvoiu Iulian, sau debitorului, vreo obligație față de participanții respectivi. În cazul în care bunurile identificate mai sus se vând în cadrul unei ședințe de licitații, ședințele de licitații rămase nu se vor mai organiza. În cazul în care doi sau mai multi licitatori oferă același pret și niciunul nu oferă un nou pas de licitație, este declarat adjudecat, adjudecatul declarat de aplicatia licitatii-unpir.ro, iar în cazul licitațiilor publice cu strigare, primul licitator care s-a înscris la licitație, în ordinea numerelor de pe cererea de înscriere la licitație pusă la dispoziție de Lichidatorul judiciar.

Art. 8

Garanția de participare

8.1. Ofertantul trebuie să depună o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, pentru bunul ce urmează a fi vândut la licitație.

8.2. Garanția de participare la licitație se constituie în lei și se virează în contul IBAN : RO90BREL0002003553600100, deschis la Libra Bank Magheru pe numele debitoarei, SC REZIDENTIAL INVESTITII SRL, CIF: 16738412.

8.3. La momentul începerii licitației, garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului REZIDENTIAL INVESTITII SRL.

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. Adjudecatarul bunului imobil, este obligat sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație, ca în termenul de 30 de zile de la data procesului verbal al licitației prin care a fost desemnat castigator, să aducă diferența de preț, în lei.

8.6. Dacă ofertantul refuză semnarea procesului verbal al licitației sau încheierea contractului și/sau plata prețului la termenul și în condițiile stabilite, garanția de participare de 10% din valoarea bunului licitat, nu se restituie și se face venit la fondul destinat plății creditorilor.

8.7. Ofertantul trebuie să achite c/val caietului de sarcini lichidatorului judiciar, sub sancțiunea neprimirii la licitație, care nu se returnează în cazul în care acesta nu s-a înscris la licitație, se razgandeste sau pierde licitatia publică organizată.

CAPITOLUL 4 – LICITAȚIA

Art. 9

Ședința de licitație

Pentru Bunurile descrise și prezentate în raportul de evaluare, de expertul evaluator Velicu Casiana Nicoleta, licitația publică on-line și/sau cu strigare se va desfășura după cum urmează:



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

9.1 Se vor organiza 20(douazeci) runde de licitații publice saptamanale pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, dar si licitatii publice cu strigare la sediul lichidatorului judiciar mai sus menționat, pentru cei care nu au acces la internet, cu preț de pornire la licitației de 646.412 lei, reprezentand c/val sumei de 130.000 EURO, la cursul BNR de 4,9724 lei/Euro din data de 10.01.2024.

9.1.1 Dacă la licitație se va prezenta un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatarul bunului licitat.

9.1.2 În cazul în care exista mai multi ofertanți admiși pentru un bun și este oferit prețul de pornire, prețul va crește cu un pas de 1% 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.

9.1.3 În situația în care nu se prezintă nici un ofertant sau ofertanții înscriși nu oferă prețul de pornire, se reia procedura de la punctul 9.1, pana la epuizarea celor 20 sedinte de licitatii, urmand ca pentru bunurile nevalorificate, să convocăm o altă ședință a adunării creditorilor.

**Lichidator judiciar,
Săvoiu Iulian**