



**REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE APARTINÂND
DEBITOAREI S.C. RANDI GENERAL CONSTRUCT S.R.L.**

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice online prin care se vand bunurile imobile proprietatea debitoarei **SC RANDI GENERAL CONSTRUCT SRL**, cod de identificare fiscală: 28312630, sediul social: Sat Stoenesti, Comuna Floresti-Stoenesti, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 80, judetul Giurgiu, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu: J52/206/2011, in dosarul de faliment **1970/122/2018**, aflat pe rolul Tribunalului Giurgiu, Sectia Civila, cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2014

Bunurile imobile descrise mai jos, au fost evaluate de catre expertul evaluator SC SMART VALUE CONSULTING SRL, conform tabelului de mai jos, vanzarea bunurilor imobile urmand a se efectua in lei.

Nr. Crt.	DENUMIRE	Valoarea de piata estimata (EUR)	Valoarea de piata estimata (LEI) fara TVA
1	Imobil format din constructie bar + magazin mixt + birouri, cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita la sol de 226 mp si suprafata construita desfasurata de 452 mp, avand numarul cadastral 612-C1, inscris in CF nr. 480/N - Floresti Stoenesti.	48.500	238.164
2	Teren intravilan, din categoria curti constructii, cu suprafata de 267 mp, avand numarul cadastral 612, inscris in CF nr. 480/N - Floresti Stoenesti.	5.600	27.499
3	TOTAL	54.100	265.663

La pretul de vanzare al bunurilor imobile de mai sus, nu se adauga cota de TVA, fiind aplicat regimul special de scutire prevazut la art. 292 alin. 2, pct F din Codul Fiscal, imobilul fiind un imobil vechi.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

Mentionam ca valoarea evaluata a cladirii este mai mare decat valoarea terenului, ceea ce inseamna ca conform art. 55(1), lit. A) din Normele metodologice la Codul Fiscal(*terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare*), asupra cladirii fiind efectuata receptia finala conform Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 4167 din 20.08.2012, eliberat de Primaria comunei Floresti-Stoenesti, ceea ce inseamna ca conform dispozitiilor art. 292, alin. 2 din Codul Fiscal, cladirea si terenul impreuna, sunt scutite de TVA si urmeaza a fi instrainate fara TVA.

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, libere de orice sarcini, in vederea maximizarii averii debitorului, prin:

- obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea într-un mod rezonabil și transparent;
- 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. RANDI GENERAL CONSTRUCT S.R.L., conform Incheierii de sedinta din data de 15.01.2019 pronunțată de Tribunalul Giurgiu, Secția Civilă, în dosarul nr. 1970/122/2018.

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.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

3.3. Bunurile care face obiectul prezentei licitații vor fi vândute 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. Adjudecatorul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defectele de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau 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;

3.6. Adjudecatorul garantează că va semna Procesul verbal al licitației și că va plăti în termen de maxim 30 de zile de la data licitației, diferența 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. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire și pentru adjudecator reprezintă avans la plata prețului ;

4.2. 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 ;

4.3. Toate plățile vor fi efectuate numai în lei.

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

4.5. 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 exclusiv de către adjudecator.



Predarea – primirea:

4.6. 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 LICITAȚILOR

Art. 5

Publicitatea:

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

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.

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 pentru a putea fi vizionate și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

5.5. Se vor organiza 30(treizeci) ședințe săptămânale de licitații publice on-line, exclusiv pe site-ul www.licitatii-unpir.ro.

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 exclusiv on-line, pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, unde lichidatorul judiciar va introduce un anunț în care vor fi descrise bunurile imobile vandute, pretul de pornire al licitației și pasul de licitație. Atasate anunțului cu descrierea bunurilor ce urmează a fi licitate, vor fi raportul de evaluare și publicatia de vânzare.

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



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

reprezentanți ai lichidatorului judiciar, debitoarei și creditorilor S.C. RANDI GENERAL CONSTRUCT S.R.L.

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 licitația on-line vor depune prin e-mail la adresa : iuliansavoiu@yahoo.com , la dispoziția președintelui comisiei de licitație, cel mai târziu în ziua desfășurării licitației, cu un termen rezonabil, înainte de deschiderea sedinței de licitație on-line, următoarele documente,:

- a) dovada achitării caietului de sarcini în valoare de 1500 lei + TVA, care reprezintă un venit exclusiv al lichidatorului judiciar, care se plătește on-line în contul RO61 BREL 0002 0011 3403 0100 deschis la Libra Bank pe numele debitoarei CII Savoiu Iulian, cod de identificare fiscală: RO26935608 și a garanției de participare la licitație de 10%;
- b) cererea de participare la licitație al cărui model, urmează a fi comunicată de către lichidatorul judiciar pe e-mail, participanților la licitație, persoane fizice și/sau persoane juridice, aceasta urmând a fi completată și semnată de către participanții la licitație și transmisă scanată, completată și semnată pe e-mail către lichidatorul judiciar la adresa : iuliansavoiu@yahoo.com
- c) documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
 - pentru persoanele juridice: copie CUI + copie după cartea de identitate a administratorului;
 - pentru persoanele fizice: copie după cartea de identitate;
- d) cererea de participare la licitație după modelul pus la dispoziție de către lichidatorul judiciar, care reprezintă și o declarație pe propria răspundere prin care ofertantul consimte că a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de sarcini și Regulamentul de vânzare, pe care le acceptă irevocabil și necondiționat, a vizionat bunul imobil oferit spre vânzare și înțelege să îl cumpere în starea în care se găsește, după principiul văzut plăcut.

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

7.6. Nerespectarea regulilor și respectiv a prevederilor din Regulamentul 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 Savoiu Iulian sau debitorului vreo obligație față de participanții respectivi.

Art. 8

București, str. Veteranilor, nr.10,
bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6
RFO I 2722 - UNPIR

Tel: 0730.024.551, Fax: 031.800.44.10
Email: iuliansavoiu@yahoo.com



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, care se platește on-line în contul RO11 BREL 0002 0024 0864 0100 deschis la Libra Bank pe numele debitoarei SC RANDI GENERAL CONSTRUCT SRL, cod de identificare fiscală: 28312630.

8.2. Garanția de participare la licitație se constituie în lei, în contul bancar al debitorului mai sus menționat și constituie avans pentru bunul adjudecat.

8.3. La momentul începerii licitației, garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului SC RANDI GENERAL CONSTRUCT 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. 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.

CAPITOLUL 4 – LICITAȚIA

Art. 9

Ședința de licitație

Pentru Bunurile descrise și prezentate în raportul de evaluare, de expertul evaluator SMART VALUE CONSULTING SRL, licitația publică on-line pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, se va desfășura după cum urmează:

9. Se vor organiza **10(zece)** runde de licitații publice on-line săptămânale cu preț de pornire 100% din valoarea de piață evaluată de expertul evaluator.

9.1. Dacă la licitație se înscrie un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi cel puțin prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatorul bunului licitat.

9.2. În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși 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 adjudecatorul bunului pentru care s-a licitat, adjudecatorul fiind desemnat de aplicația atasată site-ului www.licitatii-unpir.ro.

9.3. În situația în care nu se înscrie nici un ofertant, se reia procedura de la punctul 9.1, până la epuizarea celor 10 sedințe de licitații, iar pentru bunurile nevăndute se trece la punctul 10.

10. Se vor organiza **10(zece)** runde de licitații publice on-line săptămânale cu preț de pornire reprezentând 90% din valoarea de piață evaluată de expertul evaluator.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

10.1. Dacă la licitație se înscrie un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi cel puțin prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatorul bunului licitat.

10.2. În cazul în care exista mai mulți ofertanți admiși 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 adjudecatorul bunului pentru care s-a licitat, adjudecatorul fiind desemnat de aplicația atasată site-ului www.licitatii-unpir.ro.

10.3. În situația în care nu se înscrie nici un ofertant, se reia procedura de la punctul 10.1, până la epuizarea celor 10 sedințe de licitații, iar pentru bunurile nevăndute se trece la punctul 11.

11. Se vor organiza **10(zece)** runde de licitații publice on-line săptămânale cu preț de pornire reprezentând 80% din valoarea de piață evaluată de expertul evaluator.

11.1. Dacă la licitație se înscrie un singur ofertant care îndeplinește condițiile de admitere și va oferi cel puțin prețul de pornire, acesta va fi considerat adjudecatorul bunului licitat.

11.2. În cazul în care exista mai mulți ofertanți admiși 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 adjudecatorul bunului pentru care s-a licitat, adjudecatorul fiind desemnat de aplicația atasată site-ului www.licitatii-unpir.ro.

11.3. În situația în care nu se înscrie nici un ofertant, se reia procedura de la punctul 11.1, până la epuizarea celor 10 sedințe de licitații, iar pentru bunurile nevăndute, se reconvoacă adunarea creditorilor pentru stabilirea unei noi strategii de vânzare.

Dacă după epuizarea celor 30 runde, bunurile nu se vând, lichidatorul judiciar va convoca o nouă adunare a creditorilor și va propune aprobarea unui nou regulament de vânzare la licitație.

**Lichidator judiciar,
Săvoiu Iulian**