**CABINET DE INSOLVENTA ANDREESCU AURELIAN-CRISTINEL**

Băicoi, str. 11 Iunie, nr. 38, jud. Prahova, C.I.F. 25732958

Tel.: 0744.178.368, 0244.266.543, Fax: 0344.819.438, e-mail: cab.avocatandreescu@gmail.com

REGULAMENT DE VÂNZARE LA LICITAŢIE PUBLICĂ CU STRIGARE A BUNURILOR IMOBILE ALE DEBITOAREI

ROM-ITAL-AGRO S.R.L.

**Dosar nr. 3022/105/2018, Tribunal Prahova, Secţia a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal**

* Aprilie 2021 -

CAPITOLUL 1 - DISPOZIŢII GENERALE -

Art.1 - 1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile aplicate în modul de organizare şi desfăşurare a procedurii de vânzare prin licitaţie publică cu strigare cu respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014 privind valorificarea bunurilor imobile ale debitorului.

1. CII Andreescu Aurelian-Cristinel organizează licitaţii publice pentru valorificarea bunurilor urmăribile ale debitorului ca urmare a declanşării procedurii de faliment prevazută de Legea nr. 85/2014
2. Regulamentul se aplică tuturor bunurilor urmăribile, aparţinând debitorului, ce urmează a fi valorificate şi fac obiectul vânzării silite, fiind cuprinse în averea debitorului.

Art.2 - 2.1. Lichidatorul judiciar asigură transparenţa licitaţiilor şi respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenţei şi a Codului de Procedură Civilă.

2.2. Lichidatorul judiciar asigură pe toată durata organizării şi desfăşurării licitaţiilor, imparţialitatea şi egalitatea deplină de tratament între toţi participanţii.

CAPITOLUL 2 - ORGANIZAREA LICITAŢIILOR

Art.3 - Comisia de licitaţie

3.1. Licitaţiile sunt organizate de către CII Andreescu Aurelian-Cristinel prin intermediul unei comisii, numită prin decizie a lichidatorului judiciar.

3.2. Comisia de licitaţie, în calitate de organizator, răspunde de pregătirea, desfăşurarea licitaţiilor publice deschise cu strigare şi urmărirea modului de realizare a măsurilor stabilite în cadrul acesteia.

1. Comisia de licitaţie verifică respectarea condiţiilor referitoare la publicitatea licitaţiei publice deschise cu strigare, a înscrierilor la licitaţie, a solicitării informaţiilor privind eventualele sarcini ce grevează bunurile licitate şi de activităţile de examinare şi acceptare a ofertelor, precum şi de respectarea procedurii de desfăşurare a licitaţiei publice deschise cu strigare, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
2. Comisia de licitaţie este compusă din 2 membri, al cărei preşedinte va fi lichidatorul judiciar.
3. După primirea documentelor de la ofertanţi, comisia de licitaţie verifică şi analizează documentele de participare depuse şi întocmeşte lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi, care include toţi potenţialii cumpărători care au depus documentaţia completă de participare la licitaţia publică deschisă cu strigare şi o va afişa la locul desfăşurării licitaţiei cu cel puţin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.
4. Comisia de licitaţie are dreptul de a descalifica orice ofertant care nu îndeplineşte cerinţele din anunţul licitaţiei publice deschise.
5. Participanţilor la licitaţia publică deschisă cu strigare, care au fost respinşi de către comisie, li se va comunica verbal motivul respingerii, la momentul deschiderea licitaţiei.

3.8. Dacă debitorul este înregistrat ca plătitor de taxă pe valoarea adăugată se va
emite factură fiscală în trei exemplare. Pentru identificarea calităţii de plătitor de T.V.A. a
proprietarului supus valorificării prin vânzare, membrii comisiei de licitaţie vor utiliza
informaţiile bazei de date furnizată de către Ministerul Finanţelor. Factura fiscală va fi
întocmită la data achitării prețului bunului adjudecat de către preşedintele comisiei de
licitaţie. La completarea facturii fiscale se va înscrie preţul de adjudecare al bunurilor în lei.

1. Membrii comisiei au drept egal de vot.
2. Locul de desfăşurare al licitaţiei publice deschise va fi stabilit de lichidatorul judiciar.

Art. 4 - Documentele licitaţiei sunt:

* anunţul publicitar;
* documentele solicitate participanţilor prin anunţul publicitar;
* procesul verbal de licitaţie;
* factura fiscală;
* lista ofertanţilor;
* lista de licitatori;

Art. 5 - Publicitatea

5.1. Anunţul publicitar privind desfăşurarea licitaţiei va fi dat publicităţii după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor debitorului cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte de data licitaţiei.

5.2. Anunţul va fi publicat într-un cotidian (sau mai multe) si pe site-ul Uniunii Naţionale a Practicienilor în Insolvenţă din România ([www.unpir.ro](http://www.unpir.ro)). De asemenea, debitorul va fi înştiinţat despre data, ora şi locul vânzării.

5.3. Anunţul publicitar trebuie să cuprindă:

* numele şi calitatea organizatorului, adresa, nr.telefon şi fax;
* numărul dosarului de insolvență;
* date de identificare a debitorului;
* identificarea imobilelor şi descrierea lor sumară;
* preţul de pornire al licitaţiei în EURO (prețul în lei se stabilește în conformitate cu cursul Euro/leu stabilit de BNR din ziua licitației), exclusiv TVA;
* data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;
* menţiunea că toţi cei care posedă un drept real asupra bunurilor scoase la vânzare au obligaţia, sub sancţiunea decăderii, de a face licitatorului dovada acestuia, până în preziua licitaţiei;
* valoarea garanţiei de participare;
* modalitatea de constituire a garanţiei de participare (virament);
* informaţii referitoare la documentele ce urmează a fi depuse de ofertanţi la sediul lichidatorului judiciar în vederea participării la licitaţie;
* alte informaţii, după caz.

Art. 6 - Participanţii la licitaţie

6.1. La licitaţie pot să participe persoane fizice sau persoane juridice de drept privat
române sau străine. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane.

Pentru desfăşurarea licitaţiei şi adjudecarea activelor/bunurilor supuse vânzării este suficient un singur ofertant înscris care să ofere preţul de pornire la licitaţie.

6.2. Pentru a participa la licitaţie ofertanţii vor depune la sediul lichidatorului, cu 24
de ore înainte de data și ora de începere a licitației următoarele documente:

* Cerere de participare la licitaţie;
* Dovada achitării caietului de sarcini (regulament licitație și raport de evaluare), în contul debitoarei (300 lei);

• Dovada depunerii garanţiei de participare de 10% din preţul de pornire a licitaţiei pentru bunul licitat în contul de lichidare al debitoarei;

• Împuternicire acordată persoanei care reprezintă participantul la licitaţie, dacă este cazul;

* Documentele care certifică identitatea şi calitatea participantului la licitaţie, după cum urmează:

Pentru persoanele juridice române:

* Copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, actele adiţionale relevante, de pe certificatul de înregistrare fiscală;
* Certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerţului (în original);
* Certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
* Declaraţie pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment.

Pentru persoanele juridice străine:

* Actul de înmatriculare al societăţii comerciale străine, tradus şi legalizat,
* Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină care are reprezentanţă în România sau de o bancă străină care are relaţii de corespondenţă cu o banca din Romania.
* Declaraţie pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment.

Pentru persoanele fizice române:

• Copie de pe actul de identitate;

Pentru persoanele fizice străine:

• Copie de pe paşaport şi certificatul de cazier sau un document similar, care să ateste că nu au fost condamnate pentru săvârşirea unor infracţiuni similare celor prevăzute pentru persoanele fizice române.

Neprezentarea de către potenţialii cumpărători a oricăruia dintre documentele prevăzute în caietul de sarcini conduce la eliminarea acestora de la licitaţie publică deschisă.

Toate documentele sus menţionate, depuse de persoane fizice sau juridice române, cu excepţia cazului în care acestea reprezintă rapoarte de activitate sau situaţii financiare, vor fi prezentate în original sau în copie legalizată.

În cazul în care din conţinutul documentelor solicitate nu rezultă îndeplinirea condiţiilor prevăzute în anunţul de vânzare, potenţialii cumpărători vor fi eliminaţi.

Pentru documentele solicitate în copie la începutul şedinţei de licitaţie publică deschisă se vor prezenta originalele pentru conformitate.

În cazul în care după încheierea procesului verbal de adjudecare, ofertantul refuză semnarea acestuia sau încheierea contractului şi/sau plata preţului la termenul şi în condiţiile stabilite, garanţia de participare de 10% din valoarea bunului licitat, nu se restituie şi se face venit la fondul destinat plăţii creditorilor.

Art.7 - Garanţia de participare

7.1. În vederea participării la licitaţie ofertantul trebuie să depună garanţia de participare la licitaţie stabilită în anunţul publicitar.

1. Garanţia de participare la licitaţie se constituie în moneda naţională, la dispoziţia CII Andreescu Aurelian-Cristinel, în contul bancar indicat în documentele licitaţiei.
2. Modalităţi de constituire a garanţiei de participare: prin virament în contul de lichidare al ROM-ITAL-AGRO S.R.L.
3. Garanţia de participare la licitaţie se restituie integral participanţilor care nu au câştigat licitaţia.

CAPITOLUL 3 - LICITAŢIA PUBLICĂ

Art. 8 - Şedinţa de licitaţie

1. - Licitaţia publică de vânzare a imobilelor este condusă de preşedintele comisiei.
2. Preşedintele comisiei de licitaţie are dreptul de a dispune evacuarea din sală a licitanţilor, dacă prin comportamentul lor împiedică buna desfăşurare a licitaţiei.

8.3. La deschiderea licitaţiei, în prezenţa licitanţilor, preşedintele comisiei de licitaţie va anunţa:

a. bunul scos la vânzare şi preţul de pornire.

b. îndeplinirea de către participanţi a condiţiilor pentru participarea la licitaţie şi după caz motivul respingerii unor oferte de participare;

c. numele/denumirea ofertanţilor şi nr. de ordine atribuit în licitaţie;

d. modalităţile de plată acceptate (integral/cu plata în rate);

e. pasul de licitare stabilit;

f. alte informaţii necesare.

8.4. Comisia de licitaţie procedează la completarea listei de licitaţie ce cuprinde rubrici referitoare la numele / titulatura licitatorului, persoana care licitează, actul de identitate, adresa persoanei care licitează, semnătura şi nr. de telefon pentru a putea fi contactat. Lista de licitatori se semnează de către licitatori, membrii comisiei de licitaţie şi, după caz, de către debitor.

8.5. Licitaţia se desfăşoară în prezenţa a cel puţin un ofertant acceptat. În situaţia în care se prezintă un singur ofertant care oferă preţul de pornire al licitaţiei, acesta este declarat adjudecatar.

Prin înscrierea la licitaţia publică deschisă cu strigare se consideră că ofertantul acceptă condiţiile stipulate în regulamentul de vânzare al bunurilor. În cazul în care se prezintă un singur ofertant se consideră că acesta acceptă preţul de pornire, iar în cazul în care ofertantul nu oferă preţul de pornire al licitaţiei, acesta pierde garanţia de participare la licitaţia publică deschisă cu strigare.

Preţul de la care începe licitaţia este preţul de evaluare și va fi indicat în anunţul de vânzare. Bunul se adjudecă celui care, după trei strigări succesive, făcute la intervale de timp care să permită opţiuni şi supralicitări, oferă preţul cel mai mare.

Dacă nu se obţine preţul la care bunul a fost evaluat, se vor organiza încă 2 astfel de licitaţii la date ulterioare ce vor fi anunţate. În caz de neadjudecare, se vor organiza cel mult 2 licitaţii cu preţul de pornire diminuat cu 10% faţă de preţul de evaluare, apoi cel mult încă 2 licitaţii cu preţul de pornire diminuat cu 20% faţă de prețul de evaluare. În cazul în care nu se oferă nici prețul diminuat cu 20% față de prețul de evaluare, lichidatorul judiciar va convoca adunarea creditorilor pentru a stabili o nouă strategie de vânzare. În toate cazurile, la preţ egal, va fi preferat cel care are un drept de preemţiune asupra bunului urmărit.

În cazul în care ofertanţii participanţi la licitaţia publică deschisă oferă acelaşi preţ şi nici unul dintre aceştia nu doreşte să îmbunătăţească oferta cu minim pasul de licitaţie publică deschisă, urmează ca fiecare ofertant să menţioneze în scris termenul în care înţelege să facă plata preţului de adjudecare.

Va fi declarat adjudecatar ofertantul care a avansat termenul cel mai scurt de plată a preţului.

În situaţia menţinerii egalităţii atât în privinţa ofertei de preţ cât şi a termenului de plată comisia va putea dispune întreruperea licitaţiei publice deschise şi reluarea acesteia după maxim 2 ore pornind de la ultimul preţ oferit.

Dacă ofertele nu sunt îmbunătăţite va fi declarat adjudecatar ofertantul care a depus primul la sediul lichidatorului judiciar documentaţia de participare la licitaţia publică deschisă.

Ofertele succesive, începând cu preţul de pornire la licitaţie, precum şi modul în care participanţii le-au acceptat, se evidenţiază în procesul-verbal de licitaţie care cuprinde rubricile referitoare la obiectul licitat, participanţii la licitaţie, preţurile succesive de strigare oferite de către fiecare participant şi adjudecatarul licitaţiei, modalitaţi de plată. Procesul-verbal de licitaţie se semnează de către fiecare participant, de membrii comisiei de licitaţie şi după caz, de către debitor.

1. Adjudecarea va fi anunţată în şedinţă de către preşedintele comisiei de licitaţie, în favoarea participantului care a oferit preţul cel mai mare, după strigarea de trei ori a acestei ultime oferte de preţ.
2. Comisia de licitaţie poate negocia condiţiile şi termenele de plată cu consemnarea lor în procesul verbal de licitaţie.

8.8. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă preţul de la care începe licitaţia.

Art. 9 - Proces verbal de licitaţie

9.1. Procesul verbal de licitaţie se întocmeşte la închiderea licitaţiei în 3 exemplare originale, care se semnează de către membrii comisiei de licitaţie, de adjudecatar şi de proprietarul bunului dacă acesta participă la licitaţie şi va cuprinde:

1. numele membrilor comisiei de licitaţie;
2. numele debitorului;
3. numele participanţilor şi ofertele formulate de aceştia;
4. modul în care s-a desfăşurat licitaţia;
5. numele şi prenumele sau denumirea adjudecatarului-cumpărător domiciliul/sediul social;
6. bunul cumpărat;

h) preţul de adjudecare, termenul şi modalitatea de plată;

i) cuantumul taxei pe valoarea adăugată;

j) menţiunea că, în conformitate cu prevederile legale in vigoare, CII Andreescu Aurelian-Cristinel va remite adjudecatarului şi debitorului câte un exemplar din actul de adjudecare în termen de două zile lucrătoare de la data plăţii integrale a preţului;

1. Adjudecatarul va plăti preţul stabilit în şedinţa de licitaţie în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării, dată ce va fi consemnată în procesul verbal de licitaţie.
2. În termen de două zile lucrătoare de la data confirmării în extrasele de cont ale debitoarei a plăţii preţului integral, lichidatorul judiciar va transmite adjudecatarului-cumpărător şi proprietarului bunului vândut câte un exemplar original al actului de adjudecare.
3. Deoarece legea impune pentru transferul dreptului de proprietate forma autentică, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului-verbal de licitaţie și a actului de adjudecare. Adjudecatarul va suporta toate cheltuielile, taxele, onorariile și orice alte cheltuieli necesare privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și transcrierea dreptului de proprietate pe numele acestuia. Din prețul de adjudecare, adjudecatarul nu va avea dreptul la nicio deducere privind cheltuielile efectuate, mai puțin garanția de participare.
4. Ofertanţii declaraţi câştigători în şedinţele de licitaţie, care nu achită preţul conform condiţiilor din procesul verbal al licitaţiei sau care nu se prezintă la notar în termenul stabilit de lichidatorul judiciar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, pierd garanţia de participare, care se reţine în contul debitoarei.

Art. 10 - Modalităţi de plată

10.1 Plata preţului de adjudecare trebuie efectuată integral, pe loc sau la cererea adjudecatarului, în termen de 30 zile calendaristice de la data licitaţiei (exclusiv ziua licitaţiei);

Plata preţului este considerată ca fiind efectuată în termen în condiţiile în care prețul este efectiv încasat în contul debitoarei în cel mult a 30-a zi calendaristică de la data licitației, (exclusiv ziua licitației).

1. Dacă adjudecatarul nu depune preţul în termenul prevăzut la punctul 10.1, bunul se va scoate din nou la vânzare în contul acestuia, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitaţie şi eventuala diferenţă de preţ. Adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitaţie preţul oferit iniţial, în care caz va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitaţie. Dacă la noul termen de licitaţie bunul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea bunului.
2. În cazul în care după încheierea procesului verbal de adjudecare, ofertantul refuză semnarea acestuia sau încheierea contractului şi/sau plata preţului la termenul şi în condiţiile stabilite, garanţia de participare de 10% din valoarea bunului licitat, nu se restituie şi se face venit la debitoare.

Art. 11 - Contestaţii

11.1. În cazul constatării unor eventuale neregularităţi intervenite în cursul şedinţei de licitaţie, participanţii la licitaţie pot depune contestaţii formulate în scris, în termen de o oră de la încheierea licitaţiei.

Soluţionarea contestaţiilor se va face în termen de 5 zile lucrătoare de la primire şi răspunsul se va transmite în scris cu confirmare de primire.

CAPITOLUL 4 - DISPOZIŢII FINALE

Art. 12 – **Reguli de comportament**

12.1. În timpul desfăşurării şedinţei de licitaţie sunt interzise:

a. perturbarea şedinţei prin orice mijloace;

b. acţiuni concertate ale participanţilor, în scopul influenţării rezultatelor;

c. răspândirea de informaţii false de natură a influenţa rezultatul licitaţiei;

d. alte acţiuni contrare scopului licitaţiei, de natură a afecta caracterul concurenţial al
acesteia;

e. se interzice participarea la alte licitaţii organizate de CII Andreescu Aurelian-Cristinel,
a acelor persoane juridice sau fizice care au afectat procesul de valorificare prin
licitaţii publice, ca urmare a neplăţii activelor adjudecate, urmărindu-se în mod
artificial scăderea preţurilor de adjudecare.

12.2 Licitanţii care încalcă prevederile alin. (1) vor fi excluşi de la licitaţie.

Informatii suplimentare pot fi obtinute telefonic la sediul **CII Andreescu Aurelian-Cristinel, la telefon 0744178368** sau trimițând un e-mail catre următoarea adresă: cab.avocatandreescu@gmail.com.

Lichidator judiciar,

av. Aurelian Andreescu