

**REGULAMENTUL DE VALORIFICARE
PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ
A
“ACTIVULUI IMOBILIAR SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI IASI”
din patrimoniul**

S.C.“TEONA ROM COMPANY” S.R.L

- în faliment, en faillite, in bancruptcy –

- elaborat de –

“EuroBusiness LRJ “ SPRL

Iași

PREAMBUL

Prin prezentul regulament de valorificare, lichidatorul judiciar “EuroBusiness LRJ “ SPRL, propune creditorilor următoarea procedură de valorificare în bloc a **“Activului imobiliar situat în intravilanul municipiului IAȘI”** aparținând **S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L.– societate în faliment, în bankruptcy, en faillite**. La întocmirea prezentului Regulament au fost avute în vedere prevederile art.116 – 119 din Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la procedura de lichidare a bunurilor din averea debitoarei.

Referitor la activele scoase la vânzare, arătăm că acestea constau în bunuri imobile, mijloace fixe și obiecte de inventar.

Valorificarea activului S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L. prin negociere directă cu un cumpărător neidentificat, conform prevederilor Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare se va desfășura conform prezentului Regulament.

REGULAMENTUL DE VALORIFICARE INDIVIDUALĂ PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ CU UN CUMPĂRĂTOR NEIDENTIFICAT PENTRU VALORIFICAREA “Activului imobiliar situat în intravilanul municipiului IAȘI” aflat în patrimoniul S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L

În temeiul Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței, lichidatorul judiciar propune următoarea procedură de valorificare a patrimoniului:

CAPITOLUL I – VÂNZAREA PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ; EXPUNERE PE PIAȚĂ.

I.1 În vederea maximizării prețului de valorificare a activului **“Activului imobiliar situat în intravilanul municipiului IAȘI”**, lichidatorul judiciar va proceda la efectuarea de demersuri în vederea expunerii pe piață într-o formă adecvată, care presupune anunțuri publicitare pe internet și în publicații de specialitate și va proceda la întocmirea, afișarea și solicitarea de Cereri de ofertă .

I.2 Lichidatorul judiciar desemnat, EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L asigură transparența negocierilor și respectarea prevederilor Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare.

I.3. EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L asigură pe toată durata organizării și desfășurării negocierilor transparența și egalitatea deplină de tratament între toți potențialii ofertanți.

CAPITOLUL II - INFORMAȚII GENERALE

II.1. OBIECTIVUL NEGOCIERII DIRECTE

II.1.1. Obiectivul licitației îl constituie vânzarea prin negociere directă, cu un cumpărător neidentificat, organizată în condițiile Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței, a activelor aparținând S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L. – societate în faliment.

Activul oferit spre vânzare consta în:

- Teren în suprafață de 2201 mp, categoria “”curți-construcții”, pe care este situată o construcție C1- Spații frigorifice, de congelare și refrigerare, tip D+P+E(parțial), cu următoarele suprafețe: aria construită= 806,33 mp;aria desfășurată=1079,43 mp;aria utilă demisol= 93,42 mp;aria utilă parter= 706,97(din care spații administrative cu suprafața de 108,13 mp);aria utilă etaj= 108,04 mp;
- Teren în suprafață de 99 mp, categoria “fânețe”;
- Echipamente și instalații frigorifice specifice activității de depozitare a produselor congelate și refrigerate, atașate construcției:

Grup compressor-condensator, model W9 4DT 220X AWM, echipat cu un compresor smiermetic Copeland P=16,4 Kw, T=30 grade Celsius, alimentare electrică 380V/50Hz	4 buc.
Vaporizator Guntner model S-GHF 040,1C/47-EW, P=15,3Kw, cu T=28 grade Celsius, echipat cu 4 ventilatoare debit 12840 mc/h, alimentare electrica 380V/50Hz	4 buc.
Grup compresor-condensator, model MC S9 ZB56KE TWD, echipat cu un compresor semiermetic Copeland P=11,5 Kw, T=-10 grade Celsius, alimentare electrica 380V/50Hz	2 buc.
Vaporizator Guntner model GHF 040,1C/37-EW, P=12, 1Kw, cu T=-8 grade Celsius, echipat cu 3 ventilatoare debit 9630 mc/h, alimentare electrică 380V/50Hz	2 buc.
Grup compresor-condensator, model MC V6 ZB75KE TWD, echipat cu un compresor semiermetic Copeland P=23,5 Kw, T=0 grade Celsius, alimentare electrica 380V/50hz	1 buc.
Vaporizator Guntner model DHF 035B/43-N, P=10,9 Kw, cu T=0 grade Celsius, echipat cu 3 ventilatoare debit 6420 mc/h, alimentare electrica 220V/50Hz	2 buc.
Tablouri de comanda si automatizare grupuri frigorifice	7 buc.
Controler temperatura cu posibilitatea de legare la un sistem de monitorizare	6

	buc.
--	------

II.2. ORGANIZATORII NEGOCIERII DIRECTE

II.2.1 „EuroBusiness LRJ” SPRL, în calitate de lichidator judiciar al S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L. - în faliment, este denumit în continuare Organizator.

Comisia de negociere este numită prin decizie de către reprezentanții lichidatorului judiciar „EuroBusiness LRJ” SPRL și va fi formată din 3 (trei) membri, desemnați de lichidatorul judiciar.

II.3 TIPUL NEGOCIERII

II.3.1 Negociere directă, cu un cumpărător neidentificat, pe baza selecției de oferte, cu respectarea prevederilor Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței și a prezentului Regulament.

II.4 PREȚUL DE PORNIRE AL NEGOCIERII

II.3.1. Prețul de pornire al negocierii directe este cel mai bun preț oferit de potențialii cumpărători, dar nu mai puțin de 50% din prețul determinat în urma Raportului de Evaluare, respectiv 278.000 Euro, din care:

- **pentru teren: 67.850 Eur;**
- **pentru construcție: 195.500 Eur;**
- **pentru echipamentele frigorifice atașate construcției: 14.850 Eur**

II.5 PROGRAM DE VIZIONARE a ACTIVULUI

II.4.1. Lichidatorul judiciar va permite accesul în incinta activului a potențialilor ofertanți, care vor achiziționa caietul de sarcini, doar în prezența unui reprezentant al acestora și la solicitarea scrisă prealabilă însoțită de o programare în acest sens. Reprezentanții lichidatorului vor furniza toate informațiile suplimentare disponibile către cei care au achiziționat caietul de sarcini.

Activele pot fi vizualizate de către persoanele interesate în fiecare zi lucrătoare, între orele 09:00-18:00, la locul unde se afla, conform adreselor indicate mai sus.

Lichidatorul judiciar va permite accesul în incinta acestuia la cererea persoane interesate, desemnând în acest sens o persoană de contact.

Pentru detalii legate de organizarea licitației, prezentare documente, înscrierea la licitație etc.- persoanele de contact sunt: Raluca Bîrsanu, 0733683705, sau departamentul vânzări al lichidatorului judiciar la adresa de mail vanzari@lrj.ro și telefon 0733683702.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE ÎNSCRIERE, PARTICIPARE ȘI DE ADJUDECARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ

III.1. FORME DE ORGANIZARE A OFERTANȚILOR

Pot participa :

- **ofertanți persoane fizice române, străine sau asociații familiale**
- **ofertanți persoane juridice române sau străine**

Pentru cumpărarea activului, ofertanții se pot asocia în formele de asociere precizate de sistemul legislativ în vigoare.

Dacă este necesară delegarea unui reprezentant, acesta nu va putea participa la negociere fără împuternicire specială acordată de persoana în numele căreia licitează.

Informațiile din ofertă vor fi opozabile inclusiv asociațiilor, eventualele prejudicii rezultate din neonorarea obligațiilor asumate se vor pretinde și acestora.

Pot participa la negociere persoane fizice sau juridice române sau străine. Cu privire la persoanele fizice sau juridice străine, acestea pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare. Reglementarea de bază în acest domeniu este Legea nr. 312/10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către străini și apatrizi, precum și de către persoane juridice străine.

III.2. DOCUMENTE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA NEGOCIERE

Ofertanții vor depune la sediul lichidatorului judiciar cu cel puțin 2 (două) zile înainte de data expirării valabilității Anunțului publicat de lichidatorul judiciar referitoare la la negociere directă, documentația reprezentând oferta de cumpărare, constând în:

1. scrisoare de intenție privind participarea la negociere care să includă prețul oferit și modalitatea de plată;
2. dovada achitării caietului de sarcini (copie) ;
3. dovada privind achitarea garanției de participare la licitație în valoare de 10% din prețul de evaluare;
4. împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
5. declarația de acceptare a condițiilor caietului de sarcini și ale regulamentului de negociere cuprinsă în anexa la caietul de sarcini;
6. documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului. Astfel:

a. ofertanți persoane fizice sau Asociații Familiale :

- copie după actul de identitate;
- copie după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

b. ofertanți persoane juridice române:

- copie a certificatului de înmatriculare, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, a actului constitutiv, inclusiv ale actelor adiționale relevante precum și a certificatului de înregistrare fiscală
- declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul;
- copie după actul de identitate a persoanei împuternicite.

c. ofertanți persoane juridice străine:

- copie a certificatului de înmatriculare a societății comerciale străine;
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul și copia actului său de identitate;
- adeverință din partea instituției abilitate că nu se află în procedură de insolvență sau o altă procedură echivalentă.

d. ofertanți persoane fizice străine:

- copie pașaport.

Ofertanții își asumă respectarea reglementărilor în vigoare (legislative sau contractuale) privitoare la mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele decizionale interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a activelor obiect al licitației cu obiectul de activitate, cu reglementările din domeniul concurenței și alte posibile restricționări legislative sau contractuale. Anularea procesului verbal de adjudecare pe aceste motive duce la angajarea răspunderii potrivit punctului II.6 din prezentul regulament referitor la neplata prețului care se va aplica în toate cazurile de nerespectare de către adjudecatar a condițiilor caietului de sarcini, a prezentului regulament sau a procesului verbal de licitație.

Documentele depuse de persoanele fizice sau juridice străine vor fi prezentate în copie însoțită de traducerea în limba română, legalizată.

III.3. DEPUNEREA ȘI ANALIZAREA DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE

Documentația de înscriere la negociere va trebui depusă cu cel puțin 2 (două) zi lucrătoare înainte de data limită fixată prin Anunț.

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți, iar ofertanții care depun documentele care nu conțin datele cerute de către organizator, vor fi declarați descalificați.

III.4. GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare va fi în valoare de **10 % din prețul inițial de evaluare, fără TVA, respectiv, 13.570 EUR pentru teren, 39.100 EUR pentru construcție și 2.970 EUR pentru echipamentele frigorifice atașate construcției**, sumă ce va fi depusă în contul de lichidare al debitoarei **S.C."TEONA ROM COMPANY" S.R.L. – în faliment, nr.RO04BTRL02401202B06928XX, deschis la Banca Transilvania-suc. Iași**, pentru suma ce reprezintă avansul. În cazul declarării castigatoare a ofertei depuse garanția se constituie avans, urmand a fi dedusa din preț, iar în caz contrar se va restitui ofertantului.

III.5. CONDIȚIILE DE SUPRAOFERTARE

În temeiul art.118 alin.(4), vânzarea va putea fi făcută numai după trecerea a 30 zile de la publicarea condițiilor de supraofertare în ziare de largă circulație. Pasul de supraofertare se stabilește la 10 % din prețul cel mai mare oferit de potențialii cumpărători.

III.6. DESFĂȘURAREA NEGOCIERILOR

Începerea negocierii are loc la data și ora stabilite în publicația de vânzare.

Președintele Comisiei de licitație anunță:

- ◆ Denumirea societății comerciale ale cărei active sunt scoase la licitație;
- ◆ Activele care sunt scoase la licitație;
- ◆ Denumirea și numărul de ordine ale ofertanților;
- ◆ Condițiile de participare la negocieri prevăzute în documentație;
- ◆ Modul de desfășurare a negocierii;
- ◆ Ofertanții descalificați sau respinși și motivul respingerii;

Negocierea se desfășoară după reguli competitive, respectiv la un preț numai în urcare .

În cursul ședinței de negociere, ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare un preț minim anunțat de președintele comisiei ori un preț mai mare.

Dacă se oferă prețul minim de către mai mulți ofertanți, președintele comisiei de negociere va crește prețul cu câte un pas de supraofertare, până când unul din ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Bunul scos la licitație se adjudeca celui care, după trei strigări succesive făcute la intervale de timp, care să permită opțiuni și supralicitări, oferă prețul cel mai mare , chiar și atunci când, în lipsa de alți concurenți, acesta a fost singurul ofertant.

Dacă nu se vor înregistra oferte de către lichidatorul judiciar, vânzarea se va amana, fiind fixat un nou termen de licitație, în conformitate cu anunțul publicitar.

III.6 ADJUDECAREA PRIN NEGOCIERE

Președintele Comisiei de negociere anunță adjudecatorul, în persoana ofertantului care a fost admis la negociere și care a oferit cel mai bun preț în condițiile de mai sus.

După anunțarea adjudecării, președintele comisiei declară închisă ședința de negociere și procedează la întocmirea Procesului Verbal.

Procesul verbal de negociere directă se semnează de către membrii comisiei de negociere, de adjudecator și de ceilalți ofertanți. Acesta va cuprinde numele ofertanților, a adjudecatorului, denumirea bunului adjudecat și prețul de adjudecare.

III.7 PLATA PREȚULUI ȘI TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Garanția de participare la licitație a adjudecatorului se va constitui în avans din preț la data adjudecării.

În condițiile în care se negociază și se acceptă plata în rate, se va calcula prețul corelat (P_{co}) cu următoarea formulă:

$P_{co} = A + \sum K_i \times R_i$; unde:

A – avansul propus de ofertant pentru a fi plătit în cinci zile de la adjudecare care include și garanția de participare.

K_i – coeficientul care ține seama de dobânda legală convenită pentru ratele care se propun de ofertant să fie plătite la data “i”

$K_i = 1 - (z_i/360) \times d.ref$ în care:

z_i = nr. de zile între data plății și data adjudecării

$d.ref$ = dobânda medie de referință a B.N.R. – la data licitației

R_i = valoarea ratei ce se propune de ofertant să fie plătită la termenul i.

Plata se va face în lei la cursul BNR din data plății în contul de lichidare al S.C.” TEONA ROM COMPANY” S.R.L în faliment.

Riscurile pieirii sau deteriorării bunurilor achiziționate se transferă asupra ofertantului de la data încheierii procesului verbal de negociere directă.. Până la data achitării prețului ofertantul nu va putea efectua nici un act de dispoziție materială sau juridică (ex. vânzare, dezmembrare etc.) și nu va putea exercita atribuțiile de posesie și folosință asupra bunurilor. Acesta va putea efectua operațiuni de conservare a acestor bunuri cu o prealabilă informare și cu acordul lichidatorilor judiciari. Totodată acesta va suporta, de la data adjudecării toate cheltuielile cu utilitățile, paza și conservarea bunurilor precum și impozitele locale care vor fi refacturate pe adjudecator.

În cazul în care ofertantul nu respectă condițiile și termenele de plată prevăzute de prezentul Caiet de prezentare, lichidatorul judiciar are dreptul exclusiv, recunoscut și însușit fără opoziție de către ofertanți,

de a anula negocierea, fara alte formalitati prealabile. In acest caz adjudecatarul isi pierde aceasta calitate, iar activul se va scoate din nou spre vânzare, la termenele si in conditiile stabilite in anunt.

În acest din urmă caz, adjudecatarul:

- va pierde suma achitată cu titlu de garanție de participare și care constituie avans din preț la data adjudecării și orice tranșe de preț achitate până la momentul nerespectării scadenței,
- va suporta toate cheltuielile prilejuite cu organizarea unei noi licitații,
- va suporta diferența dintre prețul oferit la noua licitație și prețul de adjudecare la licitația curentă.

Aceste sume reprezintă evaluarea anticipată a pagubelor produse prin neplata la scadență a prețului.

Lichidatorul judiciar va încheia cu adjudecatarul, in termen de maximum 20 de zile de la data achitării integrale a prețului, contract de vânzare-cumpărare in forma autentica, in baza procesului-verbal de negociere, conform prevederilor Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, dar după trecerea unui termen de 30 zile de la data publicării Anunțului cuprinzând condițiile de supraofertare.

Cheltuielile ocazionate de încheierea acestui contract (taxe notariale, taxe de intabulare si altele) vor fi suportate de catre adjudecatar.

Transferul dreptului de proprietate asupra tuturor bunurilor mobile și imobile adjudecate se va face dupa data achitării în integralitate a prețului de adjudecare dovedita cu documentele de plata si extrasul de cont bancar , prin contractul de vânzare-cumpărare.

În condițiile art. 120 alin. 1 din Legea 85/2006 „Lichidatorul va încheia contractul de vânzare-cumpărare”. Cand legea impune pentru transferul dreptului de proprietate forma autentica, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului verbal de licitație.”

In conformitate cu art.53 din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței, „bunurile instrainate de administratorul judiciar sau de lichidator, in exercitiul atributiilor sale prevazute de prezenta lege, **sunt dobandite libere de orice sarcini**, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel ori masuri asiguratorii”.

Predarea – primirea activului societății S.C.”TEONA ROM COMPANY”S.R.L. – în faliment, se face pe bază de proces verbal de predare – primire, după plata integrală a prețului de adjudecare, într-un termen care se va stabili de comun acord cu adjudecatarul.

CAPITOLUL IV DISPOZIȚII FINALE

IV.1 Prezentul regulament de valorificare se va completa cu Anunțurile de vânzare prin negociere directă care vor cuprinde data limită până la care potențialii ofertanți pot depune ofertele de cumpărare.

IV.2 Prezentul Regulament urmează a fi supus aprobării Adunării Creditorilor convocată de lichidatorul judiciar pentru data de 10.07.2012.

„EuroBusiness LRJ” SPRL
- asociat coordonator –



• *practicieni în insolvență* •

EUROBUSINESS LRJ
SOCIETATE CIVILĂ PROFESIONALĂ CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ

SEDIU: Iași • str. Zorilor • nr. 11 • jud. Iași •
Capital social: 10.000 EUR • C.I.F. RO16605670 • Nr. RFO II- 0022 / 2006
Tel./Fax. + (40) 232- 220 777 • Mobil: + 40 721 648 718 • E-mail: office.is@lrj.ro
• FILIALA București: București • str. Baba Novac, Nr. 17, bl. G13, sc. 2, parter • ap. 45 • sector 3

Eduard Pascal