

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGHEȘ
UAT COMUNA LEREȘTI
CONSILIUL LOCAL LEREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de vânzare a bunului imobil din averea debitoarei SC TOTAL ELECTRIC OLTENIA SRL FILIALA Argeș

Consiliul Local al Comunei Lerești, județul Argeș

Având în vedere :

- Raportul de aprobare al primarului Comunei Lerești, înregistrat sub nr. 2917/23.04.2024 și raportul de specialitate nr. 2918/23.04.2024 întocmit de secretarul UAT Comuna Lerești;
- Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare;
- Dosarul nr. 90/1259/2018 al cărui obiect este solicitarea procedurii de insolvență a SC TOTAL ELECTRIC OLTENIA SRL FILIALA Argeș;

În baza avizelor Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Lerești, județul Argeș;

În temeiul art. 129 , alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile din averea debitoarei SC TOTAL ELECTRIC OLTENIA SRL FILIALA Argeș, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește domnul Av. Tarmok Tiberiu să îndeplinească procedura prevăzută de legislația în vigoare.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare și va fi comunicată primarului Comunei Lerești și Instituției Prefectului – Județul Argeș.

Președinte de ședință,

Dragomir Ion

Avizează,

Secretar general UAT
Soceanu Ileana

REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNULUI IMOBIL
DIN AVEREA DEBITOAREI
SC TOTAL ELECTRIC OLTEŢIA SRL FILIALA ARGEŞ
Nr.324/08.04.2024

CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

- 1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice prin care se vinde ” Pensiune tip DS+P+2E+M, având nr. cadastral CAD: 931/1-C1, înscrisă în CF nr. 80238 a Comunei Lerești in suprafața de 308 mp la sol” fără teren situată în loc. Lerești, jud. Argeș, pct. Podul Rauceanului, proprietatea SC Total Electric Olteția SRL Filiala Argeș (în faliment, in bankruptcy, en faillite) denumită în continuare și „societatea” sau „debitorul”, dosar 90/1259/2018, aflat pe rolul Tribunalului Specializat Argeș, cu aplicarea prevederilor art.154 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 și ale C. Proc Civ.
- 1.2. Prezentul regulament urmărește vânzarea imobilului dar și maximizarea averii debitorului, astfel că am avut în vedere la întocmirea lui:
 - obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea bunului pe piață într-un mod rezonabil și transparent,
 - atragerea atenției potențialilor cumpărători prin furnizarea de informații complete, corecte și actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale și morale ale imobilului supuse vânzării;
 - descrierea cu acuratețe a situației juridice a proprietarului bunului și, respectiv, a imobilului ce urmează a fi vândut, precum și prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

Art.2

CII Tobă Adina cu sediul în Pitești, str.Sfânta Vineri, bl.VG1, sc.A, ap.12, jud.Argeș, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare sub nr. RFO I-3802, CUI: 32255070,

- organizează licitații publice deschise cu strigare pentru valorificarea imobilului proprietatea debitoarei, ca urmare a deschiderii procedurii generale de faliment, prin sentința nr. 349/2022 din 07.07.2022 pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul 90/1259/2018
- 2.2. asigură transparența informațiilor licitațiilor și respectarea prevederilor prezentului regulament și a Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței
- 2.3. asigură pe toată durata organizării și desfășurării licitațiilor, imparțialitatea și egalitatea deplină de tratament între toți participanții.

Regulamentul de vânzare se aplică pentru ” Pensiunea tip DS+P+2E+M, având nr. cadastral CAD: 931/1-C1, înscrisă în CF nr. 80238 a Comunei Lerești in suprafața de 308 mp la sol”, fără teren, situată în loc. Leresti, jud. Arges, pct. Podul Rauceanului, așa cum a fost prezentată în raportul de evaluare, aparținând debitoarei SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (*în faliment, in bankruptcy, en faillite*). Raportul de evaluare face parte integrantă din documentația de vânzare, alături de prezentul regulament.

CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE LA LICITAȚIE

Art.3

Premise:

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

- 3.2. Se presupune că adjudecatarul a examinat în prealabil, cu atenție, imobilul ce urmează a fi vândut și a fost informat despre condiția acestuia.
- 3.3. Bunul care face obiectul licitației va fi vândut la valoarea condiției în care a fost găsit la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut, în starea în care se află și în locul în care se află.

Garanții

3.4. CII Tobă Adina și debitorul proprietar nu acordă nici o despăgubire, de nici o natură, pentru defecte vizibile și vicii ascunse și nici o garanție în legătură cu caracterul complet, funcționarea, capacitatea de utilizare sau posibilitatea de a fi vândut a bunului adjudecat. 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 terți.

3.5. Ofertanții declară că participă la licitație în perfectă 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. Adjudecatarul bunului 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, **bunul este dobândit liber de orice sarcini**, garanții reale mobiliare, drepturi de retenție de orice fel, ori măsuri asiguratorii. Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunul adjudecat vor fi realizate de către adjudecatar.

Prețul și plata prețului

faliment, in bankrupcy, en faillite) la prima ședința de licitație, pretul minim stabilit de raportul de evaluare.

4.2. Anunțul publicitar trebuie să cuprindă din prevederile art. 761 alin. 2 din Noul C Proc Civ următoarele litere : a) ,b) ,c) ,d) doar numele debitorului, datele de identificare de la Registrul Comerțului cu referire la dosarul de insolvență, e), f) descriere sumară a imobilului, k) Lichidatorul judiciar este organul care aplică procedura insolvenței conform Legii 85/2014 și a nu se confunda cu “executorul judecătoresc”, termen generic la care face referire art. 761 NCPC.4.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare al imobilului debitorului .

4.3. Anunțul va fi publicat pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv. De asemenea, debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării.

4.4. Imobilul va fi expus pe piață un timp suficient atât pentru a fi cunoscută licitația cât și pentru a putea fi vizionate și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

Art.5. Înscrierea ofertanților /Comisia de licitație

5.1. Comisia de licitație.

Comisia de licitație este asigurată de către CII Tobă Adina, în calitate de lichidator judiciar al debitorului SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (*in faliment, in bankrupcy, en faillite*), conform sentinței nr. 349/2022 din 07.07.2022 pronunțată de Tribunalul Specializat Argeș în dosarul 90/1259/2018.

5.2. Comisia de licitație, în calitate de organizator, răspunde de pregătirea, desfășurarea licitației publice deschise cu strigare și urmărirea modului de realizare a măsurilor stabilite în cadrul acesteia.

5.3. Comisia de licitație verifică respectarea condițiilor referitoare la publicitatea licitației publice deschise cu strigare, a înscrierilor la licitație, a solicitării informațiilor privind eventualele sarcini ce grevează bunurile licitate și de activitățile de examinare și acceptare

a ofertelor, precum și de respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

5.4. După achiziția dosarului de prezentare de către participanții la licitație (preț 250 lei), comisia de licitație verifică și analizează întrunirea condițiilor de participare și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include toți potențialii cumpărători care au achiziționat documentația completă de participare (întreg dosarul de prezentare format din raport de evaluare și regulament de licitație) pentru licitația publică deschisă cu strigare

5.6. Comisia de licitație are dreptul de a descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din anunțul licitației publice deschise sau din prezentul regulament.

5.7. Participanților la licitația publică deschisă cu strigare, care au fost respinși, li se va comunica verbal, la deschiderea licitației publice deschise cu strigare, și eventual în scris, ulterior, motivul respingerii.

5.8. Factura fiscală va fi întocmită de către lichidatorul judiciar. La completarea facturii fiscale se va înscrie prețul de adjudecare al bunurilor în lei. Factura fiscală se va transmite atât adjudecatarului, cât și debitoarei.

Daca nu se adjudeca la primul termen, vor fi efectuate licitații din 7 in 7 zile cu pretul ajustat in conformitate cu prezentul regulament.

Art.6 Condiții de participare la licitație

6.1. 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 bunurilor.

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

6.3. La licitația publică deschisă pot să participe persoane fizice sau persoane juridice de drept privat, române sau străine. **Pentru desfășurarea licitației publice deschise și adjudecarea imobilului supus vânzării este suficient un singur ofertant înscris care să ofere prețul de pornire la licitația publică deschisă.** Debitorul nu poate licita nici

personal, nici prin alte persoane decat după achitarea integrală a debitului in conformitate cu Tabelul Definitiv de creante:

6.4. Pentru a participa la licitația publică deschisă cu strigare ofertanții vor depune următoarele documente:

- Cerere de participare la licitație.
- Dovada achitării documentatiei de licitație formata din raportul de evaluare și regulamentul de vânzare, în valoare de 250 lei,
- Dovada depunerii garanției de participare de 10% din pretul de pornire al licitației.
- Imputernicire acordată persoanei care reprezintă participantul la licitație, dacă este cazul.

Documentele care certifică identitatea și calitatea participantului la licitație, după cum urmează:

Pentru persoanele juridice române:

- Copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe certificatul de înregistrare fiscală.
- Declarație pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment.
- Certificat constatator eliberat cat mai recent de Oficiul Registrului Comerțului

Pentru persoanele juridice străine:

- Actul de înmatriculare al societății comerciale străine, tradus și legalizat,
- Declarație pe propria răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment.

Pentru persoanele fizice române:

- Copie de pe actul de identitate și certificatul de cazier judiciar care să ateste că nu au fost condamnate penal, cu excepția condamnărilor pentru infracțiuni rutiere.

Pentru persoanele fizice străine:

- Copie de pe pașaport și certificatul de cazier sau un document similar, tradus și legalizat, care să ateste că nu au fost condamnate pentru săvârșirea unor infracțiuni similare celor prevăzute pentru persoanele fizice române.

Neprezentarea de către potențialii cumpărători a oricăruia dintre documentele prevăzute mai sus conduce la eliminarea acestora de la licitația publică deschisă.

Toate documentele sus menționate, depuse de persoane fizice sau juridice străine, vor fi prezentate în copie, însoțită de traducerea în limba română, legalizată.

În cazul în care din conținutul documentelor solicitate nu rezultă îndeplinirea condițiilor prevăzute în anunțul de vânzare, potențialii cumpărători vor fi eliminați.

Prin înscrierea la licitația publică deschisă cu strigare se consideră că ofertantul acceptă condițiile stipulate în prezentul regulament.

Art.7 – Garanția de participare

7.1. Ofertantul trebuie să depună o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al imobilului ce urmează a fi vândut la licitație.

7.2. **Garanția de participare la licitație se constituie în lei, în contul de procedură al debitorului RO03BREL0002002407830100 deschis la Libra Bank, beneficiar SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (în faliment, in bankruptcy, en faillite) și constituie avans pentru bunul adjudecat.** Dovada consemnării va fi atașată cererii de participare la licitație. Totodată lichidatorul judiciar își rezervă dreptul de a solicita în orice moment extrasul de cont al debitoarei pentru verificarea consemnării garanției.

7.3. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația în termen de 3 (trei) zile de la închiderea licitației.

7.4. 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.

7.5. Dacă adjudecatar este creditorul ipotecar de rang prioritar, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă e cazul, să depună diferența de preț. De asemenea, creditorii care au creanțe în rang util, potrivit ordinii de preferință prevăzută de art.563 și 564 C. Pr. Civ. nu au obligația de a depune garanția de participare la licitație.

CAPITOLUL 3

LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE ȘI/SAU NEGOCIERE DIRECTĂ

Art.8

8.1. **Metoda de vânzare a imobilului aflat în proprietatea debitoarei este licitație publică cu strigare și/sau negociere directă .**

8.2. Modalitatea de vânzare: vânzare individuală

8.3. **Licitația se va desfășura la sediul UNPIR Filiala Argeș, din Pitești str.I.C.Brătianu, nr.10, bloc B2, mezanin, pasajul de trecere la magazinul Brățara de aur .**

La licitație vor participa **exclusiv** persoanele admise de către comisia de licitație.

8.4. Licitația publică deschisă cu strigare, organizată în vederea valorificării imobilului proprietatea SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (*in faliment, in bankrupcy, en faillite*) este condusă de lichidatorul judiciar.

8.5. Lichidatorul judiciar are dreptul de a dispune evacuarea din sală a licitanților, dacă prin comportamentul lor împiedică buna desfășurare a licitației publice deschise cu strigare.

8.6. Licitația începe prin citirea de către lichidatorul judiciar a publicației de vânzare și a ofertelor (daca este cazul) primite până la acea dată.

8.7. La deschiderea licitației publice deschise, în prezența licitanților, lichidatorul judiciar va mai anunța:

- imobilul scos la vânzare și prețul de pornire;
- îndeplinirea de către participanți a condițiilor pentru participarea la licitația publică deschisă și după caz motivul respingerii unor oferte de participare;
- numele/denumirea ofertanților și nr. de ordine atribuit în licitația publică deschisă;
- modalitățile de plată acceptate (integral);
- pasul de licitare stabilit;

- alte informații necesare.

Prima licitație începe cu prețul de pornire 583.118 lei +TVA reprezentând 40% din valoarea bunului imobil conform raportului de evaluare, fiecare dintre ofertanți fiind întrebat de către lichidatorul judiciar, dacă oferă prețul de pornire. Procedura se reia pentru fiecare nou preț de strigare, determinat prin adăugarea pasului stabilit la prețul de strigare anterior. Participanții vor putea face oferte superioare valorii pasului de licitație publică deschisă stabilit, situație în care, acest nou preț de strigare va fi bază pentru noi oferte. La fiecare nouă strigare nu se mai solicită oferte de la participanții care nu au oferit prețul de strigare anterior. Licitația publică deschisă cu strigare se desfășoară în conformitate cu prevederile Noului Cod de Procedură Civilă, astfel:

- a) dacă se oferă prețul de pornire al licitației, lichidatorul judiciar va crește prețul cu câte un pas de licitare (5%) până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;
- b) persoanele care nu oferă prețul de pornire al licitației sunt considerate nereserioase și cu interese obscure și vor fi penalizate prin reținerea garanției de participare plătite;
- c) **pasul de licitare se calculează ca procent din prețul de pornire al licitației și este în cuantum de 5% din acesta. Pasul de licitare se anunță înainte de începerea sesiunii de licitație.**
- d) în cazul în care 2 sau mai mulți ofertanți fac aceeași ofertă de preț, licitația va continua după regula licitației competitive.

Se vor organiza mai multe licitații, după cum urmează: 3 licitații cu preț de pornire 40%, 3 licitații cu preț de pornire 35%, 3 licitații cu preț de pornire 30% din valoarea bunului imobil conform raportului de evaluare +TVA.

Prima licitație de va organiza la 30 de zile de la publicarea anunțului în presă iar următoarele, săptămânal.

În cazul în care imobilul nu va fi valorificat la prețul de pornire aprobat de creditorii, iar numărul de licitații aprobate a fost epuizat, se va convoca adunarea creditorilor pentru a stabili o nouă strategie de vânzare.

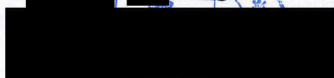
Lichidatorul judiciar va convoca adunarea creditorilor în cazul în care se primesc oferte de cumpărare care nu respectă condițiile prezentate mai sus, supunând oferta aprobării acestora. Contestațiile la licitații sunt de competența judecătorului sindic.

Lichidator judiciar

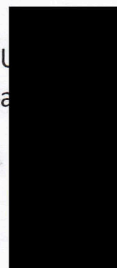
Tobă Adina



Președinte de ședință,
Dragomir Ion



Avizează,
Secretar general U
Soceanu Ileana



Anexa 1

ACORD DE ACCEPTARE A REGULAMENTULUI PRIVIND PROCEDURA DE VALORIFICARE A PENSIUNII TP DS+P+2E+M, având nr. cadastral CAD: 931/1-C1, înscrisă în CF nr. 80238 a Comunei Lerești în suprafață de 308 mp la sol fără teren, situată în loc. Lerești, jud. Arges, pct. Podul Rauceanului, aflată în patrimoniul societății SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (în faliment, in bankruptcy, en faillite)

Am citit și suntem de acord să participăm la vânzare în condițiile stipulate în Regulamentul de vânzare, cunoaștem starea fizică și situația juridică a imobilului aflat în proprietatea SC Total Electric Oltenia SRL Filiala Argeș (în faliment, in bankruptcy, en faillite), procedura specială de valorificare, precum și procedura de faliment în care se află această societate.

În situația în care vom fi declarați câștigători, ne însușim prevederile Regulamentului de vânzare și înțelegem să le respectăm.

Denumirea ofertantului

Numele și prenumele reprezentantului legal: _____

Semnătura reprezentantului legal: _____

În calitate de _____

Data _____