



REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE APARTINÂND DEBITOAREI S.C. ICPET GENERATOARE ABUR SA

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

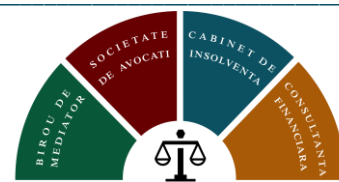
1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice online prin care se vand activele din tabelul de mai jos proprietatea debitoarei, in conformitate cu planul de reorganizare aprobat de creditorii și de instanța, având în vedere faptul că debitoarea nu deține disponibilitățile necesare în vederea achitării ratelor din plan. Sunt propuse în vederea valorificării și achitării ratelor aferente primului an de reorganizare, următoarele active:

▪ **Apartamentul nr. 3, situat în Mun. București, Șos. Berceni nr. 104, Construcție C4 - Bloc Turn, demisol, sector 4, cu număr cadastral 211909-C4-U3, compus din 7 (șapte) camere și dependințe, respectiv: cameră = 48,33 m.p., cameră = 11,50 m.p., cameră = 46,06 m.p., sas = 5,77 m.p., cameră = 15,51 m.p., cameră = 23,01 m.p., cameră = 13,50 m.p., anexă = 3,88 m.p., cameră = 17,64 m.p., cu o suprafață utilă de 185,20 m.p., împreună dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 155/10000 (respectiv 1,55%), reprezentând suprafața de 34,38 m.p. din părțile și dependințele comune ale imobilului care prin natura și destinația lor sunt în coproprietate comună și forțată a tuturor coproprietarilor și împreună cu dreptul de proprietate asupra cotei-părți 171/10000 (1,71%), reprezentând suprafața de 41,56 m.p. din terenul în suprafața de 2.431,36 m.p. pe care este edificată Construcția C4 - Bloc Turn, evaluat la 50.500 EUR;**

▪ **apartamentul nr. 4, situat în Mun. București, Șos. Berceni nr. 104, Construcție C4 -Bloc Turn, demisol, sector 4, cu număr cadastral 211909-C4-U4, compus din anexă, cu o suprafață utilă de 6,29 m.p., împreună dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 5/10000 (respectiv 0,05%), reprezentând suprafața de 1,17 m.p. din părțile și dependințele comune ale imobilului care prin natura și destinația lor sunt în coproprietate comună și forțată a tuturor coproprietarilor și împreună cu dreptul de proprietate asupra cotei-părți 6/10000 (respectiv 0,06%), reprezentând suprafața de 1,41 m.p. din terenul în suprafața de 2.431,36 m.p. pe care este edificată Construcția C4 - Bloc Turn, evaluat la 1.700 EUR;**

Bunurile mai sus menționate care urmează a fi valorificate sunt proprietatea debitoarei **SC ICPET GENERATOARE ABUR SA**, cod de identificare fiscală: 16951886, sediul social: București, Șos. Berceni, nr. 104, sectorul 4, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/18840/2004, urmând 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 raportul de evaluare deșus la dosarul cauzei.





1.2. Prezentul regulament urmărește vânzarea bunurilor mai sus menționate, în vederea maximizării 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 "DUMITRU ILIE"**, cu sediul profesional în str. Eufrosin Potecă nr. 4, parter, ap.2, sectorul 2, București, Tel.: 031.435.41.49, Mobil: 0722.209.482, Fax: 031.817.00.27, e-mail: insolvedi@gmail.com, CIF - 24004956, cont bancar nr. RO84BREL0002000099550100 deschis la Libra Internet Bank, prin titular-practician în insolvență Dr. Av. Ilie Dumitru, în calitate de administrator judiciar al debitoarei S.C. ICPET GENERATOARE ABUR SA, conform încheierii de ședință din data de 19.03.2018 pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, în dosarul nr. 45272/3/2017.

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.

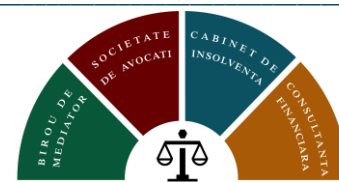
3.2. Adjudecatarul se presupune că a examinat în prealabil, cu atenție, bunurile ce urmează a fi vândute și a fost informat despre condiția acestora.

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. Administratorul 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;

3.6. Adjudecatarul 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 adjudecatar.

Art. 4 Plata :

4.0. Taxa de participare la licitație este de 1500 lei + TVA și include obținerea caietului de sarcini, care reprezintă un venit al administratorului judiciar, în calitate de organizator al licitației.

4.1. Prețul de pornire al primelor zece licitații publice cu strigare este cel din raportul de evaluare;

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

4.3. Administratorul 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 în lei sau în EUR, în măsura în care plățile vor fi efectuate în lei, vor reprezenta echivalentul sumelor în EUR transformate în lei, la cursul BNR din data plății. Repartizarea sumelor către creditori va fi efectuată numai în lei, sumele încasate în EUR fiind transformate în lei, la cursul de vânzare al Alpha Bank din ziua schimbului valutar, unde debitoarea are deschis contul unic de insolventa;

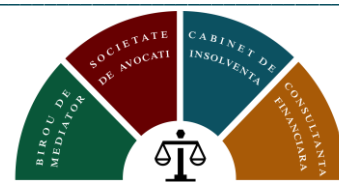
4.5. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la adjudecarea bunurilor;

4.6. Bunurile vor trece în proprietatea adjudecatarului 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 adjudecatar.

4.7. Bunurile imobile mai sus menționate, aflate în garanția Alpha Bank Romania SA, urmează a fi valorificate fără TVA, fiind considerate bunuri vechi, procesul verbal de predare și recepție la terminarea lucrărilor a blocului Turn unde se află bunurile imobile ce urmează a fi valorificate, fiind încheiat la data de 07.02.1979.

Predarea – primirea:

4.7. 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 administratorul judiciar.



CAPITOLUL 3 – ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

Art. 5 Publicitatea:

5.0. Publicitatea licitației va fi asigurată online pe site-ul <https://www.licitatiiinsolventa.ro/>, ziarul Bursa, olx.ro, facebook, publicații online locale, etc 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 și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv.

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

- descrierea bunurilor, adresa la care se află, precum și datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
- prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
- prețul minim de vânzare;
- 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 30(treizeci) ședințe săptămânale de licitație publică cu strigare la aceeași oră 14.00, la sediul administratorului judiciar din str. Eufrosin Potecă nr.4, parter, ap.2, sector 2, 021764 București.

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. În cazul în care doi sau mai multi licitatori ofera acelasi pret si niciunul nu ofera un nou pas de licitatie, este declarat adjudecatar, primul licitator care s-a inscris la licitatie, in ordinea numerelor de pe cererea de inscriere la licitatie pusa la dispozitie de administratorul judiciar.

Art. 6 Înscrierea ofertanților:

6.0. Licitația este publică, deschisă cu strigare și se va desfășura online, prin publicarea unei publicații de vânzare a bunurilor, cuprinse în raportul de evaluare pe site-ul <https://www.licitatii-insolventa.ro/>

6.1. Președintele comisiei de licitație, va fi un reprezentant al administratorului judiciar Cabinet Individual de Insolvență Dumitru Ilie. Dintre membrii comisiei, vor putea face parte reprezentanți ai administratorului judiciar, debitoarei și creditorilor S.C. ICPET GENERATOARE ABUR SA .

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.



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 Caietului de sarcini;

b) dovada achitării garanției de participare la licitație;

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 și că 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 Caietului de sarcini și/sau 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 Dumitru Ilie sau debitorului vreo obligație față de participanții respectivi. 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. În cazul în care doi sau mai multi licitatori ofera acelasi pret si niciunul nu ofera un nou pas de licitatie, este declarat adjudecat, primul licitator care s-a inregistrat la licitatie, in ordinea numerelor de pe cererea de inregistrare la licitatie pusa la dispozitie de administratorul judiciar.

Art. 8 Garanția de participare

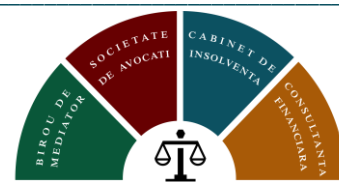
8.1. Ofertantul trebuie să depună o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, pentru bunul ce urmează a fi vândut la licitație.

8.2. Garanția de participare la licitație se constituie în EUR sau lei, la cursul de vânzare al BNR din ziua plății, în contul bancar al debitorului indicat în documentele licitației 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 ICPET Generatoare Abur SA.

8.4. Dacă valoarea garanției de participare la licitație este mai mica de 5.000 lei, aceasta poate fi achitată și numerar, odată cu predarea restului documentelor.

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





8.6. Adjudecatarul bunului imobil, este obligat sub sanctiunea 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 EUR sau în lei, în funcție de cum a achitat garanția de participare la licitație, pentru plățile în lei, la cursul BNR din ziua plății garanției de participare la licitație.

8.7. 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 LERO ADVANCED CONSULTING SRL, licitația publică cu strigare se va desfășura după cum urmează:

9.1 Se vor organiza zece runde de licitații publice săptămânale cu preț de pornire 100% din valoarea de evaluare, mai sus menționată.

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 există mai mulți 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 doi sau mai mulți participanți la licitația publică cu strigare, oferă același preț, administratorul judiciar va face de trei ori consecutiv, strigarea unui pas crescător de licitație, iar în cazul niciun ofertant/participant nu oferă noul pas crescător de licitație, adjudecatar al bunului, va fi declarat primul ofertant/participant înscris la licitația publică cu strigare, conform ordinii sosirii la licitație, stabilită de administratorul judiciar.

9.1.4 În situația în care nu se prezintă nici un ofertant sau ofertanții înscrși nu oferă prețul de pornire, după epuizarea celor 10 runde de licitații publice săptămânale cu preț de pornire 100% din valoarea evaluată, se trece la punctul 10.1.

10.1 Se vor organiza zece runde de licitații publice săptămânale cu preț de pornire 95% din valoarea de evaluare, mai sus menționată.

10.1.1 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.

10.1.2 În cazul în care există mai mulți 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.

10.1.3 În situația în care doi sau mai mulți participanți la licitația publică cu strigare, oferă același preț, administratorul judiciar va face de trei ori consecutiv, strigarea unui pas crescător de licitație, iar în cazul niciun ofertant/participant nu oferă noul pas crescător de licitație, adjudecatar al





bunului, va fi declarat primul ofertant/participant înscris la licitația publică cu strigare, conform ordinii sosirii la licitație, stabilită de administratorul judiciar.

10.1.4 În situația în care nu se prezintă nici un ofertant sau ofertanții înscrși nu oferă prețul de pornire, după epuizarea celor 10 runde de licitații publice săptămânale cu preț de pornire 95% din valoarea evaluată, se trece la punctul 11.1.

11.1 Se vor organiza zece runde de licitații publice săptămânale cu preț de pornire 90% din valoarea de evaluare, mai sus menționată.

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

11.1.2 În cazul în care există mai mulți 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 adjudecatorul bunului pentru care s-a licitat.

11.1.3 În situația în care doi sau mai mulți participanți la licitația publică cu strigare, oferă același preț, administratorul judiciar va face de trei ori consecutiv, strigarea unui pas crescător de licitație, iar în cazul în care niciun ofertant/participant nu oferă noul pas crescător de licitație, adjudecatorul bunului, va fi declarat primul ofertant/participant înscris la licitația publică cu strigare, conform ordinii sosirii la licitație, stabilită de administratorul judiciar.

11.1.4 În situația în care nu se prezintă nici un ofertant sau ofertanții înscrși nu oferă prețul de pornire, se reia procedura de la punctul 11.1, până la epuizarea celor 10 sedințe de licitație, urmând ca pentru bunurile rămase nevalorificate, să convocăm o altă adunare a creditorilor.

**Administrator judiciar,
Dr.Av. Dumitru Ilie**

