

REGULAMENT DE VÂNZARE A UNOR BUNURI IMOBILE ALE DEBITOARELOR

PAJURA GRUP S.A. - în faliment
MEDEUS PRODIMPEX S.A. - în faliment
CO-SPAL S.A. - în faliment
MEDEUS & CO PRODIMPEX S.R.L. - în faliment

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul Regulament prevede modalitatea de organizare și desfășurare a licitației publice prin care se vând bunurile identificate și descrise în cadrul prezentului Regulament, aflate în proprietatea Debitorilor:

- (a) **PAJURA GRUP S.A.** - în faliment, cu sediul în România, București, Sector 1, Strada Parcului nr. 20, CUI 1588007, J40/1471/1991 având contul unic de insolvență deschis la [...], cod IBAN [...]
- (b) **MEDEUS PRODIMPEX S.A.** - în faliment, cu sediul în România, București, Sector 1, Strada Parcului nr. 20, CUI 7505655, J40/5571/1995 având contul unic de insolvență deschis la [...], cod IBAN [...];
- (c) **CO-SPAL S.A.** - în faliment, cu sediul în România, București, Sector 1, Strada Parcului nr. 20, CUI 7737450, J40/6998/1995 având contul unic de insolvență deschis la [...], cod IBAN [...];
- (d) **MEDEUS & CO PRODIMPEX S.R.L.** - în faliment, , cu sediul în România, București, Sector 1, Strada Parcului nr. 20, CUI 1586804, J40/19477/1992 având contul unic de insolvență deschis la [...], cod IBAN [...];

Art.2

Organizatorul acestei licitații este RomInsolv S.P.R.L. cu sediul în București, Splaiul Unirii nr. 223, Etaj 3, Sectorul 3, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare sub nr. RFO II 0122, CUI: RO20791325, în calitate de:

- (a) Lichidator judiciar al debitoarei **PAJURA GRUP S.A.** - în faliment, numit în data de 07.05.2015, în dosarul 31589/3/2014;
- (b) Lichidator judiciar al debitoarei **MEDEUS PRODIMPEX S.A.** - în faliment, numit în data de 07.05.2015, în dosarul 19879/3/2014;
- (c) Lichidator judiciar al debitoarei **CO-SPAL S.A.** - în faliment, numit în data de 20.03.2015 în dosarul 27465/3/2014;
- (d) Lichidator judiciar al debitoarei **MEDEUS & CO PRODIMPEX S.R.L.** - în faliment, numit în data de 23.06.2016 în dosarul 31935/3/2009;

Art.3

În acest Regulament, cu excepția cazului în care contextul o impune,

- a) cuvintele care denotă singularul includ pluralul și viceversa;
- b) toate titlurile sunt inserate doar în scopul facilitării parcurgerii Regulamentului și nu vor afecta interpretarea acestuia.

BUNURILE CARE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

Art.4

Bunurile care fac obiectul vânzării au următoarele caracteristici generale:

Adresa: Strada Parcului nr. 20, București

Suprafață teren: 15334 mp

Construcții: hale dedicate industriei alimentare și birourile aferente, parcare

Utilități: apă, gaz, energie electrică

Amplasare și accesibilitate: Localizat în București pe strada Parcului, nr. 20, la aproximativ 1,7 km de Piața Presei Libere, în zona de Nord a Bucureștiului având un front stradal de 120 m și formă neregulată.

Vecinătăți:

- Nord - Vest - calea ferată;
- Est - deschidere la Strada Parcului;
- Sud - drum secundar pietruit;

În apropierea acestui imobil sunt localizate următoarele instituții: Școala Europeană, Universitatea Româno - Americană, Universitatea de Științe Agronomice și Medicină Veterinară, Complexul Romexpo și Complexul Rezidențial ANL Romexpo.

Informații suplimentare: Conform Certificatului de Urbanism nr. 650/58 din 8.05.2015 imobilul este situat în două zone cu specificații diferite:

- UTR 6_24, pentru care sunt prevazuti indicatorii urbanistici: POTmax = 15%, CUT max = 0,2 mp, Hmax = P + 1E (7 m)
- UTR 6_27, pentru care sunt prevazuti indicatorii urbanistici: POTmax = 60%, CUT max = 3,5 mp, Hmax = P + 14E (45 m)

Imobilul este dezmembrat în 12 parcele ce aparțin firmelor S.C. PAJURA GRUP S.A. - în faliment, S.C. CO-SPAL S.A. - în faliment, S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A. - în faliment, dupa cum urmeaza:

1. Parcela cu nr. cadastral 5179/1 cu teren in suprafata de 2877,75, proprietate în cotă de 100% a S.C. PAJURA GRUP S.A., intabulat în cartea funciară nr. 206372 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71911 a registratorului Minea Argentina din data de 09.09.2015.



- Parcela cu nr. cadastral 5179/2 cu teren in suprafata de 2899,18 si constructii: spatii tehnologice in suprafata de 109 mp, depozit si magazine in suprafata de 327,5 mp, birouri in suprafata de 37 mp, proprietate în cotă de 100% a MEDEUS PRODIMPEX S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206378 a

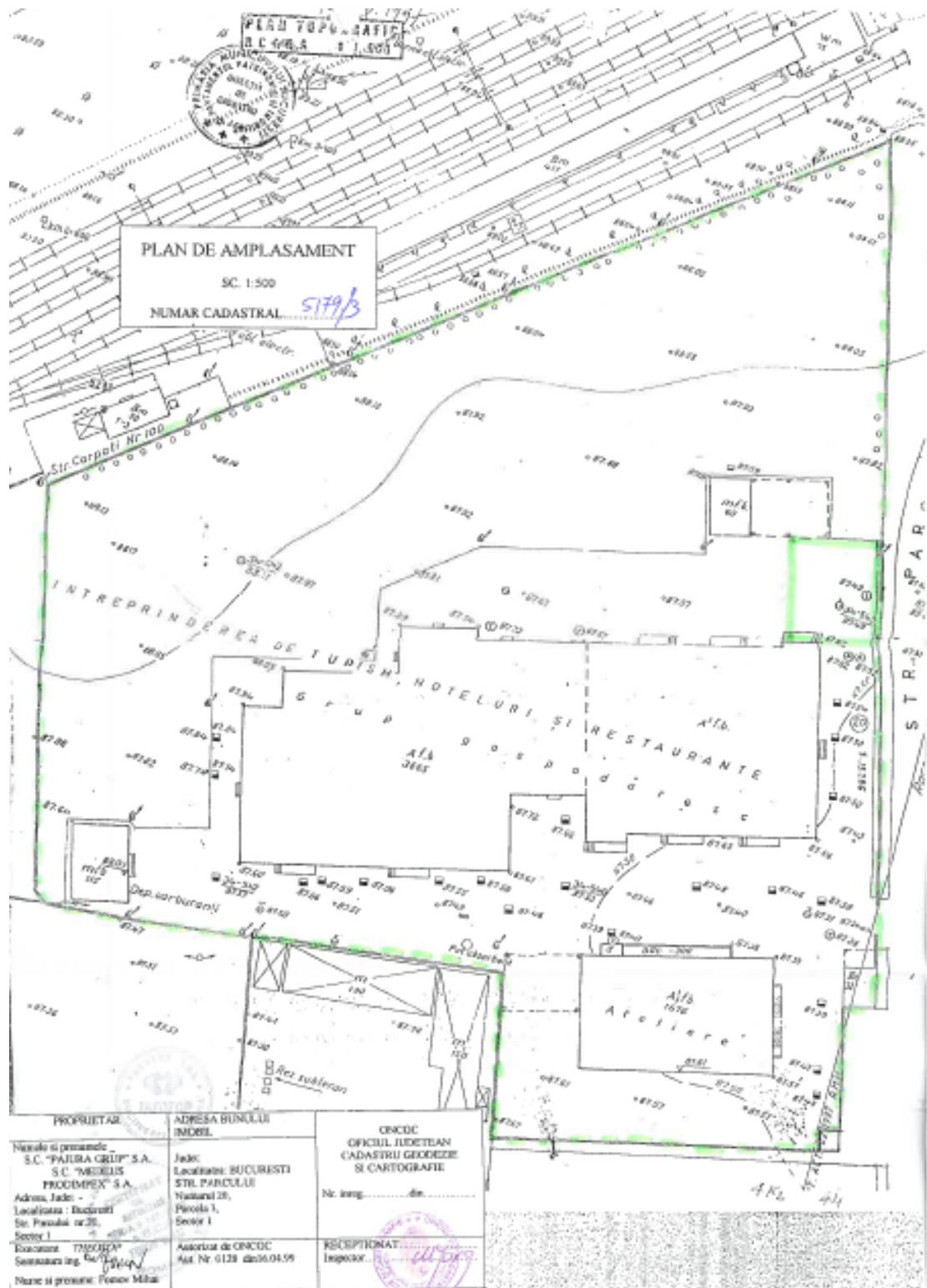
Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71912 a registratorului Adamov Camelia din data de 09.09.2015. Parcela, deși în proprietatea exclusivă a MEDEUS PRODIMPEX S.A., este grevată pe o suprafață de 474 mp de un drept de suprafață constituit în favoarea MEDEUS & CO PRODIMPEX S.R.L.



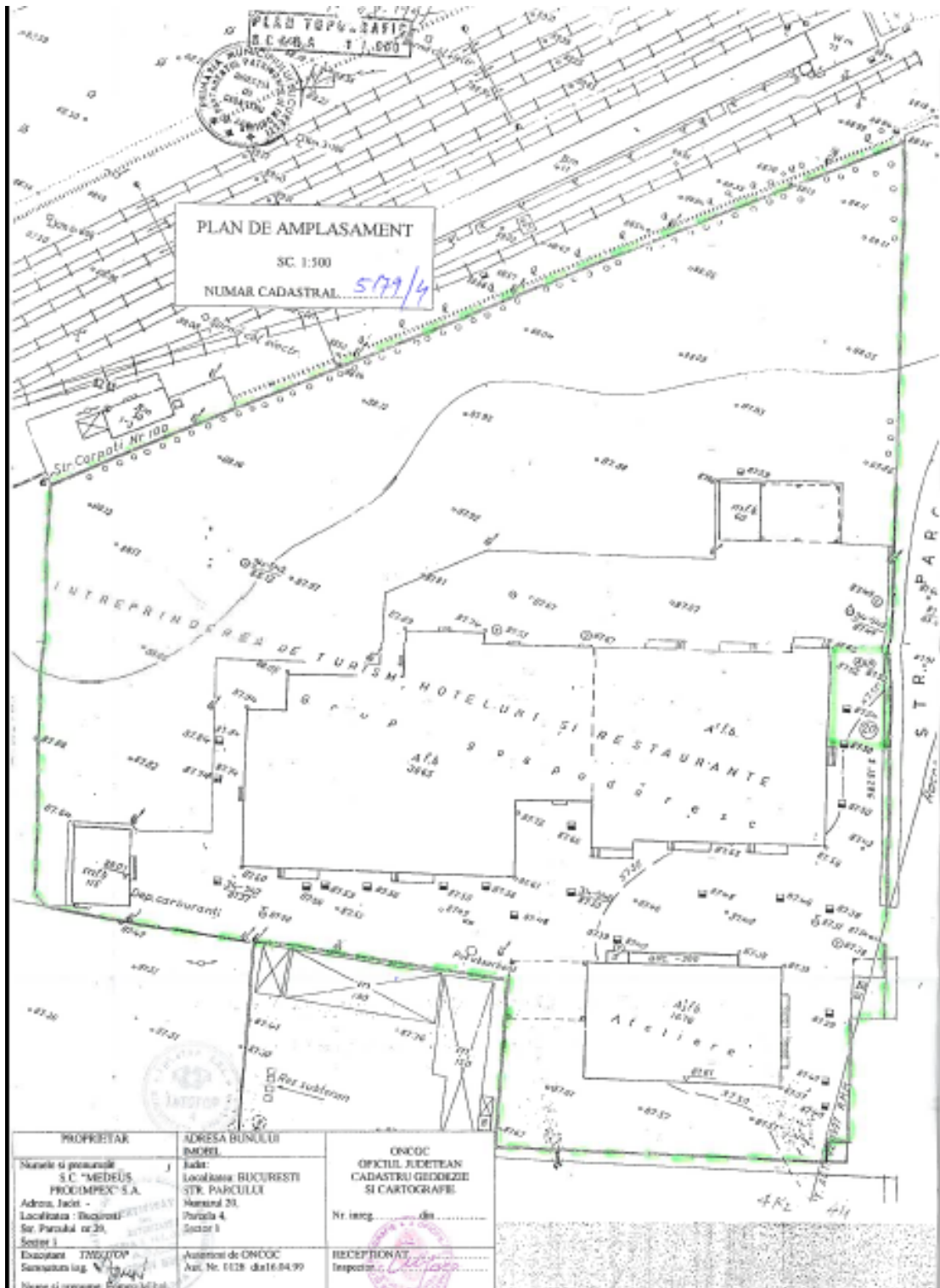
- Pe suprafața parcelei cu nr. cadastral 5179/2, sunt edificate trei clădiri (Corpul 1 - Sc= 109,80 mp - cu destinația de centrala termică, Corpul 5 - Sc=327,5 mp și Corpul 6 - Sc = 37,67 mp). Aceste clădiri aparțin MEDEUS & CO PRODIMPEX S.R.L.



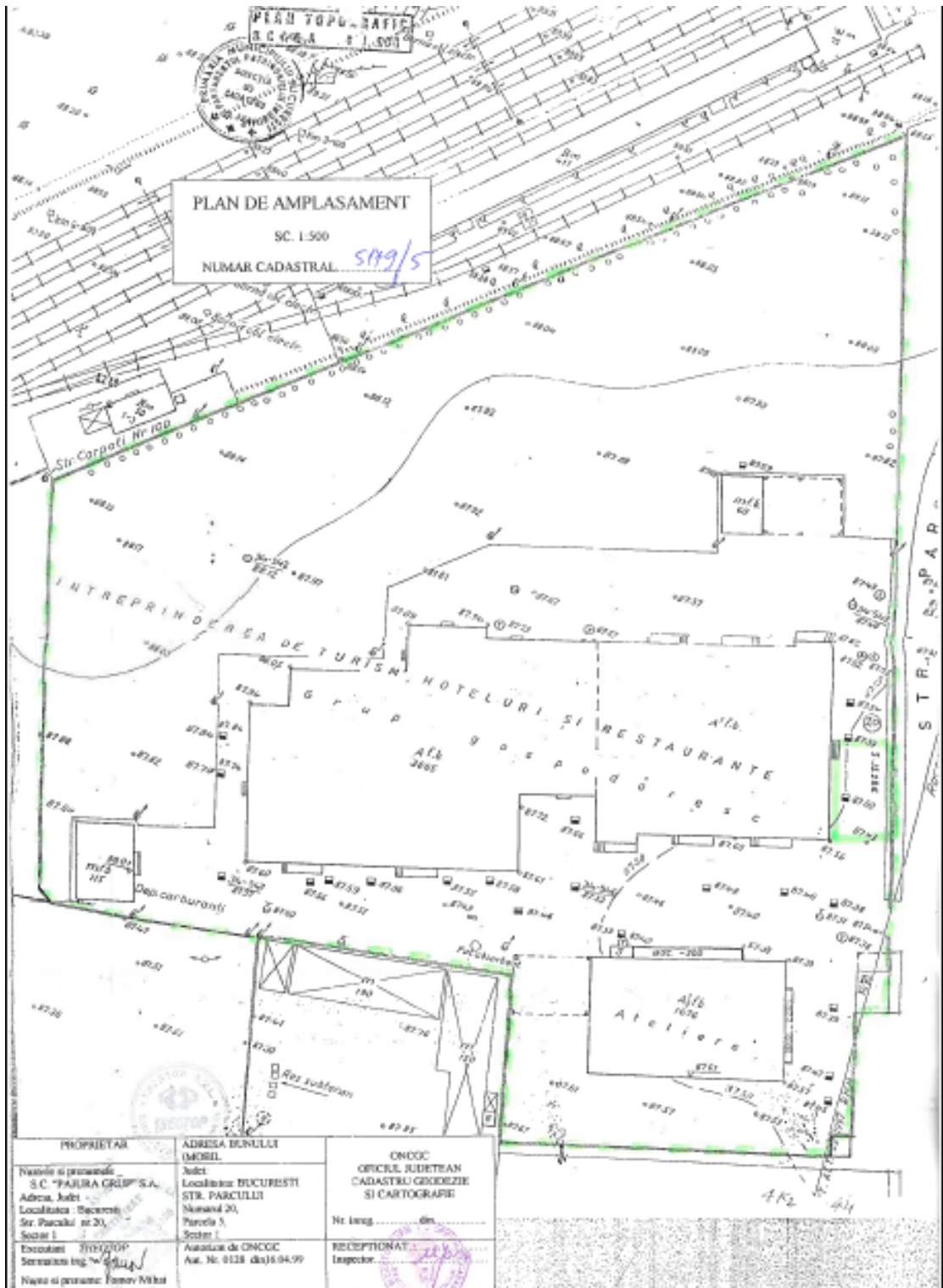
4. Parcela cu nr. cadastral 5179/3 cu teren în suprafața de 249,8 mp, proprietate în cotă indiviză de 50% a S.C. PAJURA GRUP S.A. și în cotă indiviză de 50% a S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206379 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71913 a registratorului Adamov Camelia din data de 09.09.2015.



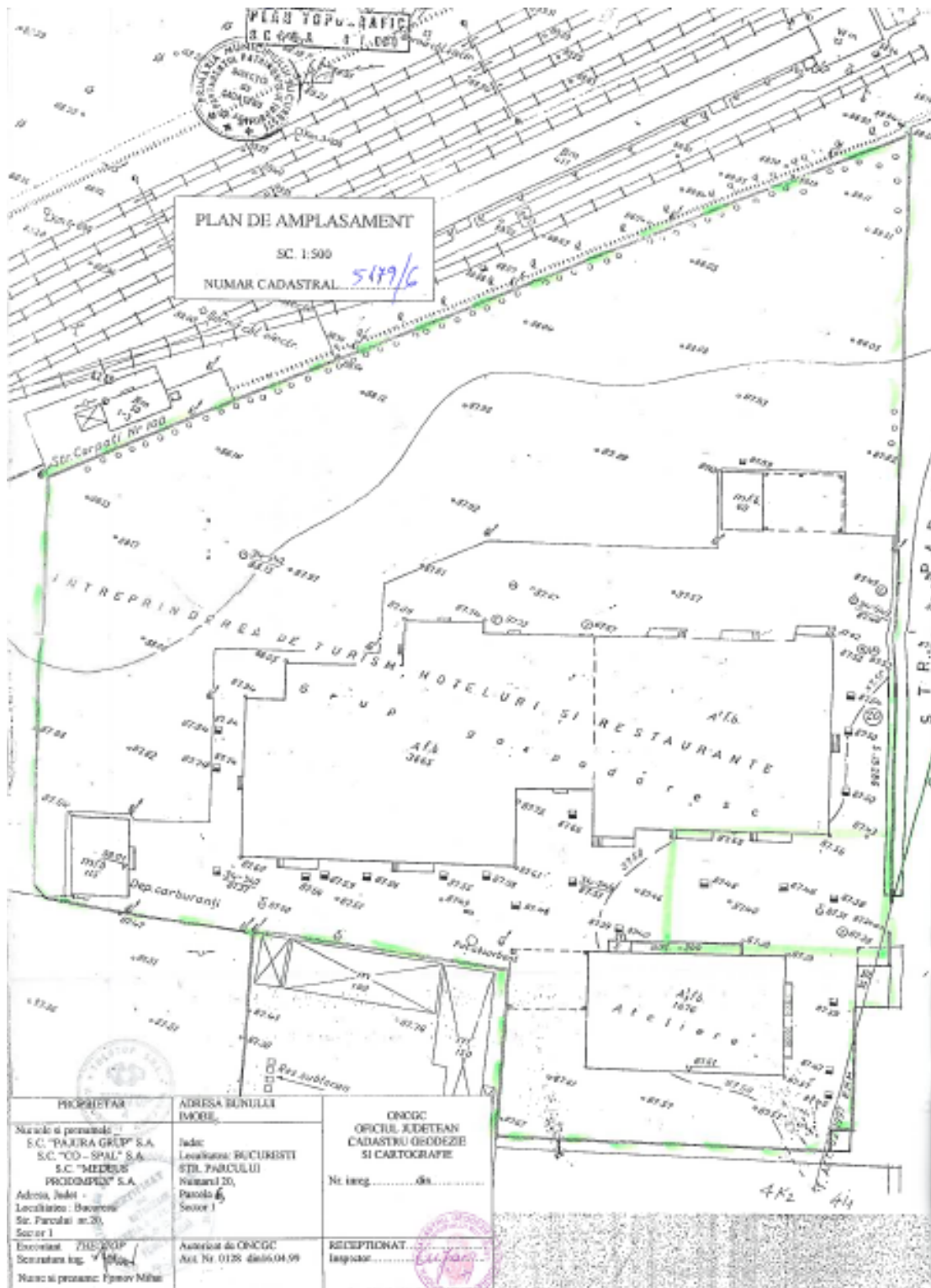
- Parcela cu nr. cadastral 5179/4 cu teren în suprafața de 158,57 mp, proprietate în cotă de 100% a S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206380 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71914 a registratorului Adamov Camelia din data de 09.09.2015.



6. Parcela cu nr. cadastral 5179/5 cu teren in suprafata de 162,5 mp, proprietate în cotă de 100% a S.C. PAJURA GRUP S.A.. intabulat în cartea funciară nr. 206381 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71910 a registratorului Minea Argentina din data de 09.09.2015.

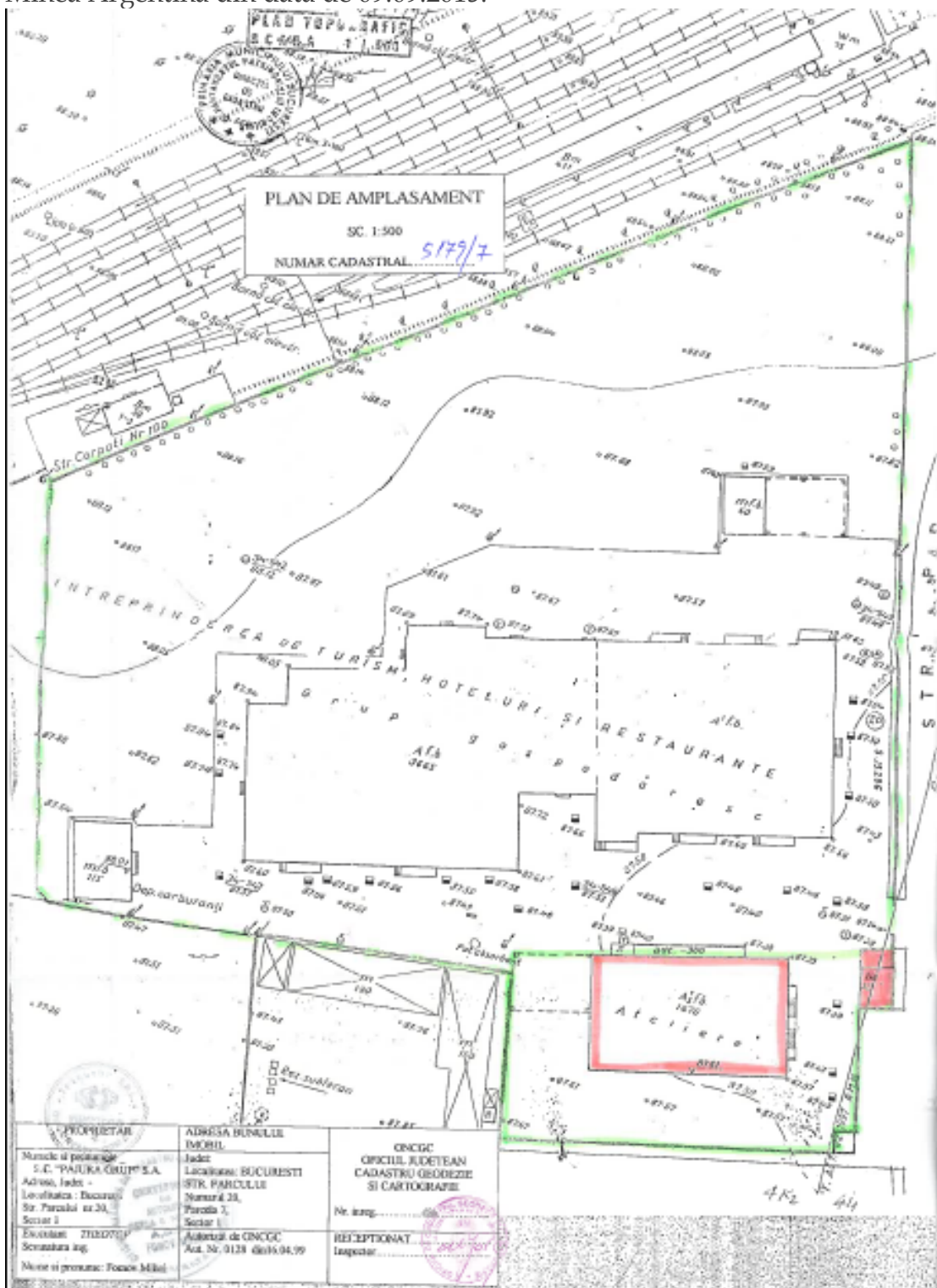


7. Parcela cu nr. cadastral 5179/6 cu teren în suprafața de 689,68 mp, proprietate în cotă indiviză de 30% a S.C. PAJURA GRUP S.A., în cotă indiviză de 30% a S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A. și în cotă indiviză de 30% a S.C. CO-SPAL S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206382 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71909 a registratorului Minea Argentina din data de 09.09.2015.



8. Parcela cu nr. cadastral 5179/7 cu teren in suprafata de 1677,96 mp si cladire cu destinatia magazii si depozite cu 1 etaj si subsol in suprafata de 562,61 si o cladire cu destinatia birou in suprafata de 33,07 mp, proprietate în cotă de 100% a S.C. PAJURA GRUP S.A.. intabulat în cartea funciară nr. 206383 a

Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71907 a registratorului Minea Argentina din data de 09.09.2015.



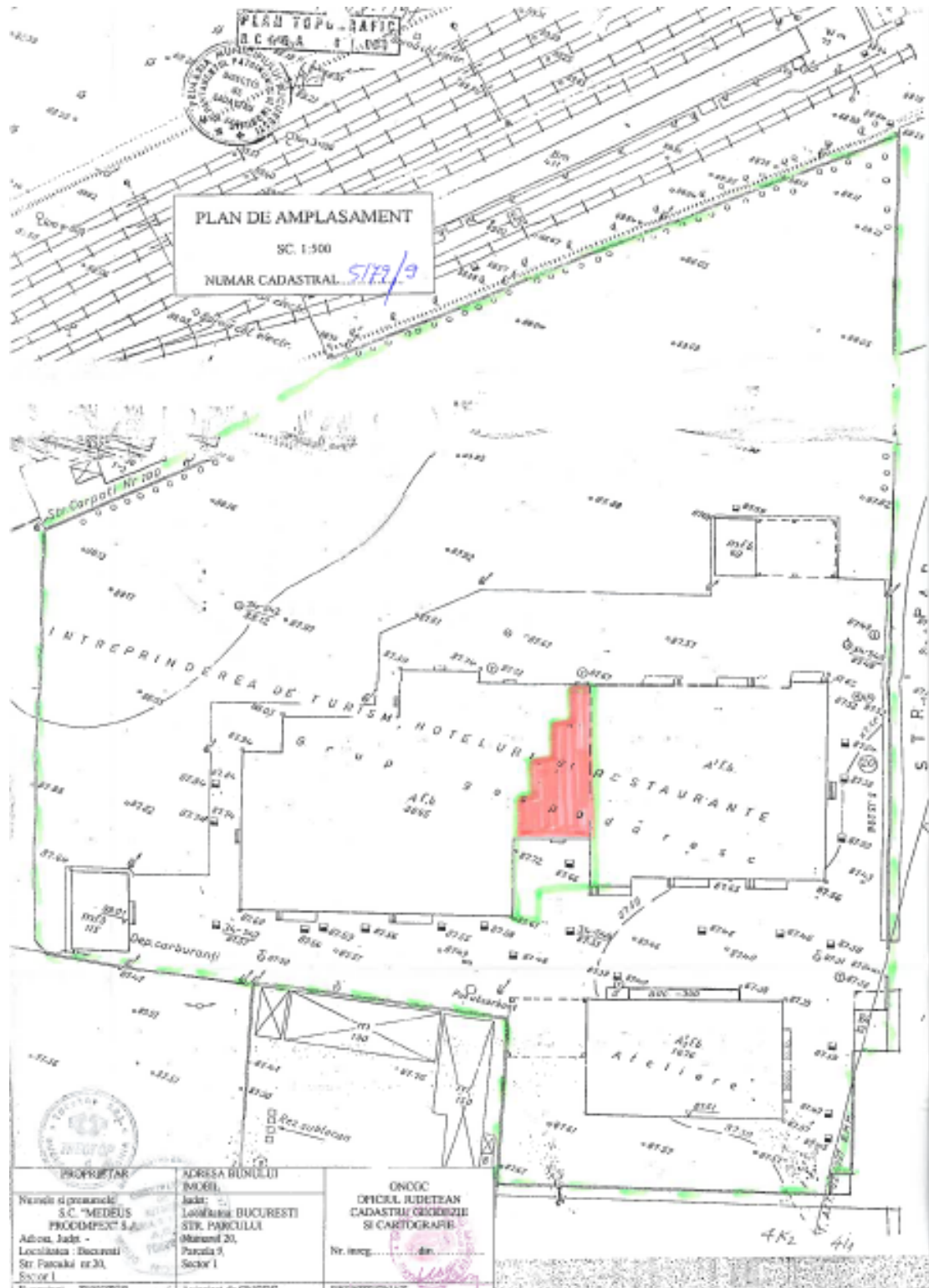
- Parcela cu nr. cadastral 5179/8 cu teren în suprafața de 1.118 mp și clădire cu destinația spații tehnologice și birouri în suprafața de 1.117,62 mp, proprietate în cota indiviză de 50% a S.C. PAJURA GRUP S.A. și în cota indiviză de 50% a S.C. CO-SPAL S.A. intabulat în cartea funciară nr. 209997 a Municipiului

București Sector 1, conform încheierii nr 71917 a registratorului Minea Argentina din data de 10.09.2015.



10. Parcela cu nr. cadastral 5179/9 cu teren in suprafata de 316,74 mp si cladire cu destinatie spatiu tehnologic cu suprafata de 212,22 mp proprietate în cotă de 100% a S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A. intabulat în cartea funciară nr.

206384 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71916 a registratorului Adamov Camelia din data de 09.09.2015.



11. Parcela cu nr. cadastral 5179/10 cu teren in suprafata de 1814,57 mp si cladire cu destinatie magazie, proprietate în cotă indiviză de 50% a S.C. PAJURA GRUP S.A. și în cotă indiviză de 50% a S.C. CO-SPAL S.A. intabulat în cartea

finciară nr. 206373 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 2732 a registratorului Minea Argentina din data de 19.01.2015.



12. Parcela cu nr. cadastral 5179/11 cu teren in suprafata de 1483,53 mp si cladire cu destinatie spatii tehnologice si birouri cu suprafata de 1483,53 mp, proprietate în cotă de 100% a S.C. CO-SPAL S.A. intabulat în cartea funciară

nr. 206374 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 2733 a registratorului Minea Argentina din data de 19.01.2015.



13. Parcela cu nr. cadastral 5179/12 cu teren în suprafață de 241,03 mp și clădire cu destinație depozite cu suprafață de 241,03 mp, proprietate în cota de 100% a S.C. PAJURA GRUP S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206375 a

Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 71918 a registratorului Adamov Camelia din data de 09.09.2015.



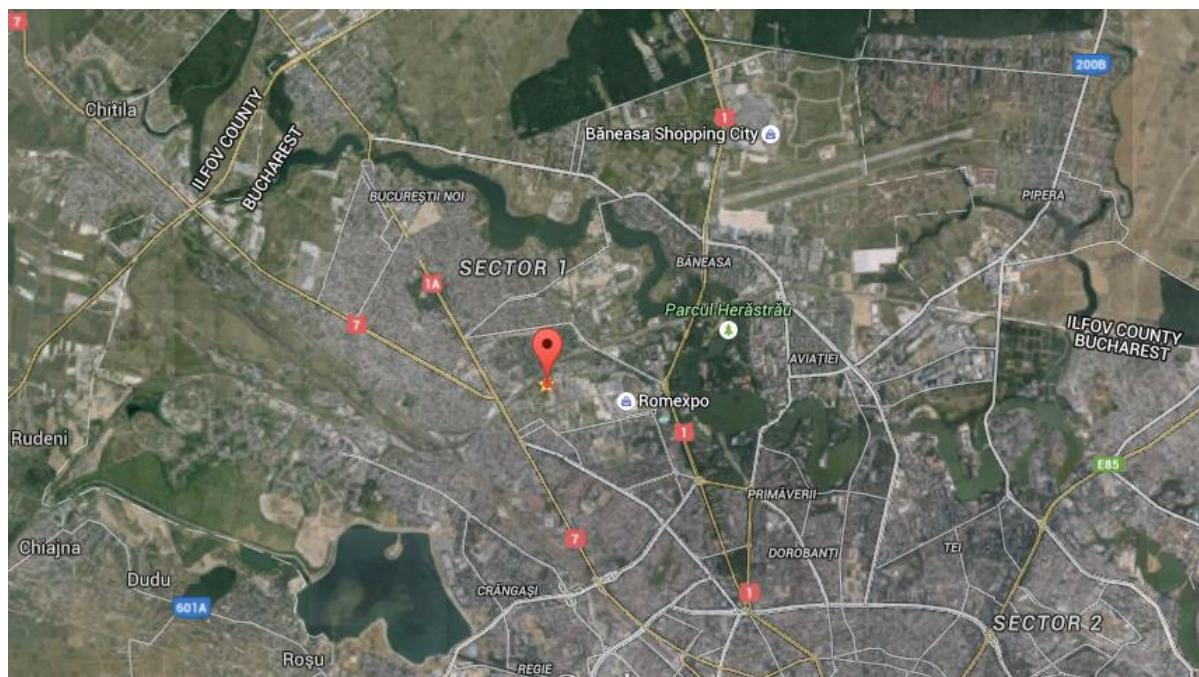
14. Parcela cu nr. cadastral 5179/13 cu teren in suprafata de 1645,38 mp, proprietate în cotă de 100% a S.C. CO-SPAL S.A. intabulat în cartea funciară nr. 206376 a Municipiului București Sector 1, conform încheierii nr 2735 a registratorului Minea Argentina din data de 19.01.2015.



15. Imobil format din clădire centrală termică în suprafață de 216,25 mp cu nr. cadastral 5179/14.

**TABEL CU SITUAȚIA DEȚINERII SUPRAFETELOR
DE TEREN DIN CADRUL INCINTEI DIN
STR. PARCULUI NR.20, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Nr.ordine contur	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	TOTAL
Suprafata teren partaj	2877,75	2899,18	249,80	158,57	162,52	689,68	1677,96	1117,81	316,74	1814,57	1483,53	241,03	1645,38	15334,321 (din HG3491)
S.C. PAJURA GRUP S.A.	2877,75	-	124,90	-	162,52	229,89	1677,96	558,81	-	907,28	-	241,03	-	6780,14 (fata de 0900(acte))
S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A.	-	2899,18	124,90	158,57	-	229,89	-	558,80	316,74	-	-	-	-	4288,08 (fata de 0114(acte))
S.C. CO.SPAL S.A.	-	-	-	-	-	229,90	-	-	-	907,29	1483,53	-	1645,38	4266,10 (fata de 0320(acte))



Harta are caracter strict orientativ.

Restricții

- I. Imobilul este traversat, în subteran, de rețele de apă și canalizare care sunt administrate de Societatea Apa Nova București S.A. ca urmare a încheierii Contractului de Concesiune nr. 1239/29.03.2000, având ca obiect concesiunea serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare în Municipiul București.

Conform conturului planului atașat, se observă că terenul este traversat de către două apeducte (apeductul V Arcuda – SP Nord (dn 2200) și apeductul Roșu – SP Nord (dn 2200)) și de zone de protecție cu regim sever aferentă acestora.

Aducțiunile de apă au fost executate ca investiții publice, de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a capitalei și aparțin patrimoniului public al Mun. București conform Legii nr. 213/1998 iar terenul în cauză face parte din zona de protecție sanitară cu regim sever.

Potrivit art. 5 din Norma specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobată prin H.G. nr. 930/2005: Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 (sursele de ape subterane sau apă potabilă a populației, construcțiile și instalațiile componente al sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă) unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.” Acestea pot fi folosite numai pentru asigurarea exploataării și întreținerii aducțiunii.

În zona de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă constituită pe terenul situat l minimum 10,00 m stânga-dreapta generatoarelor exterioare ale aducțiunilor de apă potabilă, sunt interzise următoarele activități: execuția construcțiilor, amenajărilor de orice fel sau desfășurarea altor activități care nu sunt legate de exploatarea și transportul apei potabile, conform HG nr. 930/205 din 11.08.2005.

Astfel, orice construcție trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea nr. 50/1991, respectiv distanțele prevăzute de HG 930/205, SR nr 859/1997 și anume minim 10,00 m stânga-dreapta distanță măsurată de la peretele exterior al aducțiunii (apeductului) de apă (în speță apeductului V Arcuda – SP Nord (dn 2200) și apeductul Roșu – SP Nord (dn 2200)).

- II. Terenul este în același timp afectat de restricții ce decurg din existența și exploatarea zonei de circulație feroviară și de amenajări aferente structurii feroviare cu care se învecinează conform schiței de mai jos.

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

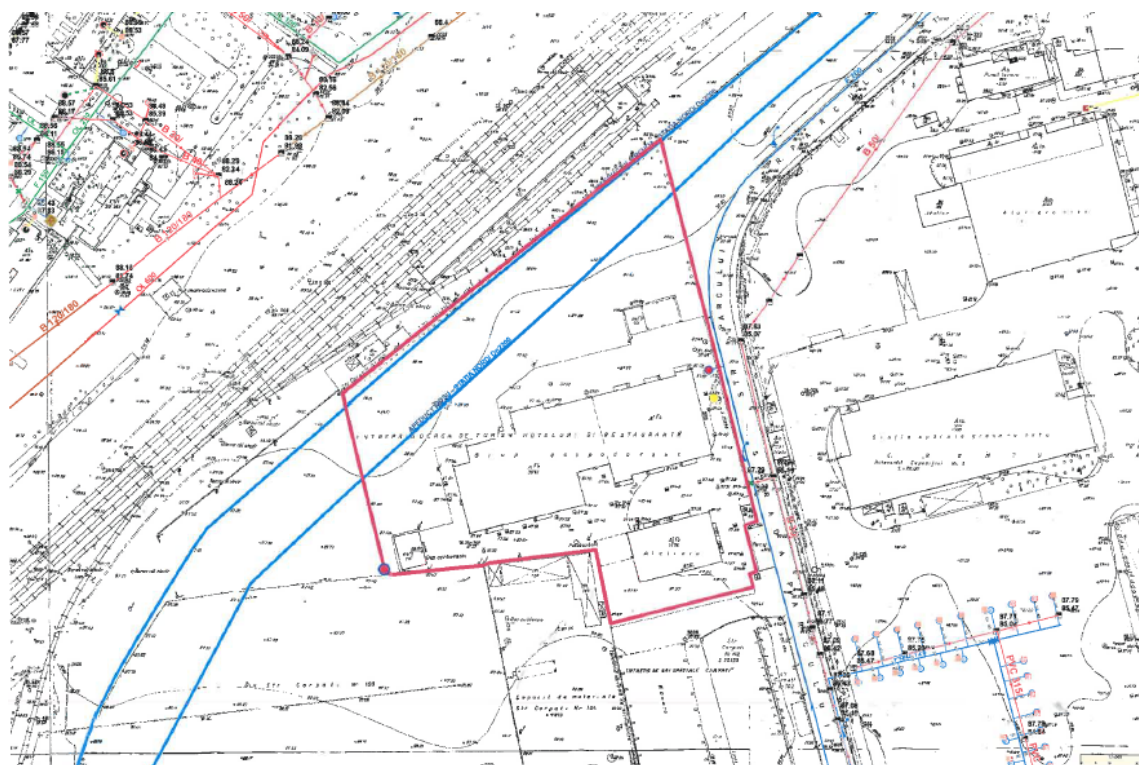
Se vor aplica prevederile următoarelor acte normative:

- Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

- Lege nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport
- Lege nr. 55/16.03.2006 privind siguranța feroviară • Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia • Hotărâre nr. 817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- Ordonanță nr. 43/28.07.1998 privind regimul drumurilor
- Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Ordin MT nr. 158/16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți

Cel puțin parțial, cele două zone restricționate descrise la punctul I. și II. se suprapun.

Secțiunea plan 1:1000.



CONDIȚIILE VÂNZĂRII

Plata prețului

Art.5

- 5.1. Prețului de adjudecare i se adaugă TVA.
- 5.2. Termenul pentru plata integrală a prețului de adjudecare în Contul unic de insolvență al fiecărei Debitoare este de 30 (treizeci) de zile de la data adjudecării bunului.
- 5.3. Termenul poate fi extins, numai în cazuri excepționale cu acordul creditorilor Debitoarelor, în urma formulării unei cereri scrise, temeinic motivate de către adjudecator, înainte de expirarea termenului.
- 5.4. Plata prețului de adjudecare se va face în Lei, iar acesta va reprezenta, echivalentul sumelor în Euro transformate în Lei la cursul BNR de la data adjudecării.
- 5.5. Sumele rezultate în urma acoperirii cheltuielilor de procedură, și, eventual, a altor obligații impuse prin lege, se vor distribui către Debitoare astfel:

Denumire societate	Procente distribuire
CO SPAL SA	27.54%
MEDEUS PRODIMPEX SA	27.68%
PAJURA GRUP SA	43.78%
MEDEUS &CO PRODIMPEX SRL	1.00%

Alte cheltuieli

Art.6

- 6.1. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe, onorarii sau alte asemenea cheltuieli (notariat, radiere-înscrisiere OCPI, etc.), acestea vor fi suportate de către adjudecator.
- 6.2. Utilitățile, întreținerea, impozitul, etc. aferente imobilului ce sunt datorate până la momentul transferului de proprietate, sunt în sarcina vânzătorului.
- 6.3. În cazul în care adjudecatorul întârzie, din culpa sa, încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, acesta va achita vânzătorului impozitul ce se va calcula de la data achitării integrale a prețului și până la data radierii imobilului de pe numele vânzătorului.

Obligații asumate de ofertanți

Art.7

Prin solicitarea înscrierii și ulterior, eventuala participare la licitație, ofertanții își asumă faptul că:

- 7.1. Au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta prezentul Regulament în integralitatea lui.
- 7.2. Au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta termenii și condițiile platformei de licitații www.fairsolve.com în integralitatea lor.
- 7.3. Își asumă obligația de a plăti, în cazul adjudecării, a taxei de găzduire a licitației.
- 7.4. Au realizat în prealabil o analiză juridică, tehnică și de altă natură cu privire la bunurile ce urmează a fi vândute, și, în consecință, participă la licitație în cunoștință de cauză.
- 7.5. Au înțeles faptul că fiecare licitare este necondiționată și irevocabilă.
- 7.6. Vor cumpăra bunurile la prețul pe care l-au oferit prin operațiunea de licitare.

Principiul văzut-plăcut

Art.8

Bunurile care fac obiectul licitației vor fi vândute în starea în care se găsesc la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul văzut – plăcut.

Garanții

Art.9

Ofertanții înțeleg că nu pot atrage răspunderea Lichidatorului Judiciar sau pe cea a Debitoarei pentru caracterul incomplet sau imprecis al informațiilor furnizate cu privire la bunurile de vânzare, cu excepția cazului în care se dovedește intenția furnizării informațiilor în acest mod sau neglijența gravă.

Art.10

Lichidatorul Judiciar și Debitoarele 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 revândut a bunului adjudecat. Adjudecatarul nu are dreptul la nicio

reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defecte de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau ale terților.

Art.11

Ofertanții înțeleg că nu pot atrage răspunderea Lichidatorului Judiciar sau pe cea a Debitoarei pentru problemele tehnice ale platformei on line sau pentru dificultăți tehnice de orice altă natură pe care ofertanții le-ar întâmpina, dificultăți care includ, fara a se limita la acestea, lipsa conexiunii la rețeaua de internet, incompatibilități ale programelor software sau funcționări defectuoase ale echipamentelor electronice.

Sarcini

Art.12

În conformitate cu art. 91 din Legea nr. 85/2014, bunurile sunt dobândite libere 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.

Transferul dreptului de proprietate și intrarea în posesie

Art.13

- 13.1. Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 10 zile de la data achitării Prețului de adjudecare, pentru încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- 13.2. În termen de 15 zile de la data achitării Prețului de adjudecare, cumpărătorul va înregistra imobilul pe numele său.
- 13.3. Transferul de proprietate se realizează în condițiile Codului Civil, după achitarea integrală a prețului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.
- 13.4. În termen de 30 de zile de la data achitării Prețului de adjudecare, Lichidatorul judiciar va rezilia contractele de furnizare ale utilităților sau, la cererea cumpărătorului, va face demersuri pentru cesionarea acestora către cumpărător.
- 13.5. Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, acesta va intra în posesia bunurilor.

Taxa de participare

Art.14

14.1. Taxa de participare la licitație este de 4500 (patru mii cinci sute) lei, iar plata se va face astfel:

- **1.989,9** lei în Contul unic de insolvență al **S.C. PAJURA GRUP S.A.;**
- **1.258,2** lei în Contul unic de insolvență al **S.C. MEDEUS PRODIMPEX S.A.**
- **1.251,9** lei în Contul unic de insolvență al **S.C. CO-SPAL S.A.**

14.2. Taxa de participare este obligatorie pentru toți ofertanții și este nerambursabilă chiar și în cazul în care comisia ar respinge înscrierea ulterioare la licitație a ofertantului sau acesta ar renunța la înscrierea sau participarea la licitație. Taxa de participare se datorează pentru fiecare etapă de licitare.

14.3. La prezentarea dovezii achitării taxei de participare, ofertantului i se va remite Caietul de sarcini.

**Lichidator judiciar,
RomInsolv SPRL**

