

**Ref: ALPIA KONSTRUCT S.A. în faliment, in bankruptcy, en faillite**

Sediul social: Brașov, str. Lungă, nr. 71, ap. 2, jud. Brașov

Jo8/3908/1993, Cod Unic de Înregistrare 5164063

Dosar nr. 4243/62/2010, Tribunalul Brașov, Secția a II-a Civilă

**REGULAMENT DE VÂNZARE PRIVIND IMOBILUL PRORPIETATEA  
ALPIA KONSTRUCT S.A. în faliment**

situat în satul Rotbav, comuna Feldioara, jud. Brașov, în suprafață de 2.500 mp  
intabulat în Cartea Funciară nr. 100567 (CF vechi nr. 2425) a localității Rotbav, cu nr. topo:  
2225/2 (A688/2)

**CAPITOLUL 1  
DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1**

1.1. Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice care se desfășoară online prin care se vânde imobilul proprietatea debitorului Alpia Konstruct S.A. cu aplicarea prevederilor Legii nr. 85/2006.

**Art.2**

1.2. Prezentul regulament urmărește vânzarea imobilului dar și maximizarea averii debitorului, astfel că am avut în vedere la întocmirea lui: i) obținerea celui mai bun preț la momentul vânzării prin expunerea bunurilor pe piață într-un mod rezonabil și transparent, ii. atragerea atenției potențialilor cumpărători prin furnizarea de informații complete, corecte și actuale cu privire la caracteristicile tehnice, vizuale și morale ale activelor supuse vânzării; iii. descrierea cu acuratețe a situației juridice a proprietarului bunului și, respectiv, a bunului ce urmează a fi vândut, precum și prin claritatea regulilor care guvernează întreg procesul de vânzare.

**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 toți ofertanții care solicită înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta Termenii și condițiile platformei de licitații în integralitatea lor.
- 3.3. Se presupune că adjudecatorul a examinat în prealabil, cu atenție, imobilele ce urmează a fi vândute și a fost informat despre condiția acestora.
- 3.4. Imobilele care fac obiectul licitației vor fi vândute la valoarea condiției în care au fost găsite 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**

- 3.5. RomInsolv SPRL 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. Adjudecatorul 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.

- 3.6. 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.
- 3.7. Adjudecatarul bunurilor 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**

- 3.8. În conformitate cu art. 53 din Legea nr. 85/2006, bunul/bunurile este/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.

### **Descrierea Bunului**

- 3.9. Bun imobil constă în **Teren în suprafață de 2.500 de mp**, situat în satul Rotbav Drumul Național 13 (DN13) km. 20+900m, comuna Feldioara, jud. Brașov. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 100567 (CF vechi nr. 2425) a localității Rotbav, cu nr. Topo 2225/2 (A688/2).

**Conform extraselui de carte funciara, este înscrisă sarcină în favoarea creditorului Casa de Ajutor Reciproc New Style IFN în faliment.**

### **Plata**

- 3.10. Taxa de participare la licitație este de 500 lei și include obținerea caietului de sarcini;
- 3.11. Prețul de pornire al licitației este raportat la valoarea de piata din raportul de evaluare;
- 3.12. Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al bunului și, pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului;
- 3.13. RomInsolv SPRL va rambursa garanția de participare depusă de ofertanții care nu au adjudecat, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data licitației;
- 3.14. Toate plățile vor fi făcute în lei și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data plății;
- 3.15. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile de la adjudecarea bunului;
- 3.16. Imobile vor trece în proprietatea adjudecatarului în momentul achitării integrale a prețului. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe (notariat, radiere-înmatriculare etc), acestea vor fi suportate de către adjudecatar.

### **Predarea – primirea**

- 3.17. Imediat ce cumpărătorul și-a îndeplinit toate obligațiile de plată, acesta va intra în posesia imobilului.
- 3.18. Cumpărătorul se va prezenta la notar în termen de 10 zile de la data achitării prețului pentru încheierea contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, va înregistra imobilele pe numele său.

- 3.19. În cazul în care adjudecatarul 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.

### **Marketing și comunicare**

- 3.20. Publicitatea și transparența licitației va fi asigurată tehnic de către [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com).

## **CAPITOLUL 2 ORGANIZAREA LICITAȚIILOR**

### **Art. 4 Publicitatea**

- 4.1. Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității după aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor debitorului.
- 4.2. Anunțul va fi publicat pe site-ul [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com), pe site-ul UNPIR și pe alte site-uri relevante pentru categoria bunului respectiv.
- 4.3. RomInsolv SPRL va iniția licitația pe [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com) și va încărca în formatele presetate, din contul său, următoarele informații:
- titlul licitației, precum și categoria din care aceasta face parte;
  - descrierea detaliată a activului, adresa la care se află, galerie foto, datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
  - va alege tipul licitației cu ofertant validat: licitații la care pot participa numai utilizatorii validați de către Vânzător.
  - numele și datele de contact ale creditorului și ale debitorului;
  - numărul dosarului;
  - data și ora prelicitării, deschiderii și închiderii licitației. Prelicitarea este perioada dedicată promovării licitației și înscrierii licitatorilor în competiția pentru achiziționarea bunului.
  - prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
  - prețul minim de vânzare;
  - numărul de repuneri în caz de nevânzare;
  - termenul limită de înscriere la licitație;
  - regulamentul de vânzare și alte documente relevante;
- 4.4. 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 vizionate și respectiv îndeplinite formalitățile de înscriere la licitație a potențialilor cumpărători.

### **Art. 5 Înscrierea ofertanților**

- 5.1. Licitația este organizată de către RomInsolv SPRL prin intermediul platformei de vânzări online [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com).
- 5.2. Organizatorul licitației RomInsolv SPRL verifică respectarea condițiilor referitoare la publicitatea licitației, a înscrierilor la licitație, examinează și acceptă ofertele și se asigură de respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice online, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

- 5.3. După primirea documentelor de la ofertanți, Organizatorul licitației RomInsolv SPRL verifică și analizează documentele de participare depuse și acceptă toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare la licitație.
- 5.4. Organizatorul licitației RomInsolv SPRL va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din prezentul regulament al licitației publice.

#### **Art. 6 Condiții de participare la licitație**

- 6.1. La licitație pot participa persoane fizice și juridice române și străine.
- 6.2. 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 bunurilor.
- 6.3. Persoanele interesate de achiziționarea bunului participă la licitație fie direct, fie prin intermediul unui reprezentant cu împuternicire.
- 6.4. Participanții la licitație vor depune la dispoziția organizatorului licitației, următoarele documente *cu 2 zile înainte de deschiderea licitației*:
  - dovada achitării taxei de participare de 500 lei în contul de lichidare. Dovedirea plății taxei implică predarea Caietului de prezentare;
  - dovada achitării garanției de participare la licitație de 10% din prețul de ponire în contul de lichidare;
  - în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
  - documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
    - pentru persoanele juridice: certificat constatator eliberat de Registrul Comerțului cu cel mult 30 zile înainte de depunere;
    - pentru persoanele fizice: copia cărții de identitate;
  - declarația autentică a ofertantului potrivit căreia acesta, anterior depunerii ofertei, a vizionat bunurile oferite spre vânzare, a realizat o expertiză/analiză (due diligence) cuprinzătoare (tehnică, juridică, fiscală și de altă natură) privind bunurile care fac obiectul vânzării și înțelege să le cumpere în starea în care se găsesc, după principiul “văzut-plăcut” și în condițiile juridice și de altă natură în care se află.
  - declarația autentică a ofertantului potrivit căreia acesta a luat la cunostință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în caietul de prezentare pe care le acceptă irevocabil și necondiționat.
- 6.5. Ofertanții persoane fizice și juridice străine vor depune documentele legalizate în limba română.
- 6.6. Participarea la licitație se realizează prin intermediul “codului de ofertant” ce este predat ofertantului, pe bază de proces verbal, de organizatorul licitației.
- 6.7. Nerespectarea regulilor și respectiv a prevederilor Caietului de sarcini se sancționează cu excluderea de la licitația în cauză a celor care le-au încălcat, fără ca aceasta să creeze practicianului în insolvență RomInsolv SPRL, debitorului sau platformei [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com) vreo obligație față de participanții respectivi.

#### **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, la cursul BNR din ziua plății, în contul bancar al debitorului indicat în documentele licitației și constituie avans pentru bunul adjudecat,

- 7.3. La momentul solicitării „codului de ofertant” garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului.
- 7.4. Dacă valoarea garanției de participare la licitație este mai mică de 5.000 lei, aceasta poate fi achitată și numerar, odată cu predarea restului documentelor.
- 7.5. Garanția de participare la licitație se restituie integral participanților care nu au câștigat licitația în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la închiderea licitației
- 7.6. 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 3** **LICITAȚIA PUBLICĂ**

#### **Art.8 Ședința de licitație**

- 8.1. Licitația publică se va desfășura online pe site-ul [www.fairsolve.com](http://www.fairsolve.com). La licitație vor participa exclusiv persoanele admise de către organizatorul licitației, în baza “codului de ofertant”.
- 8.2. Licitația se va desfășura, în funcție de raportul dintre cerere și oferta, după cum urmează:
  - **se vor organiza 10 (zece) runde de licitații cu prețul de 15.172, 5 lei plus TVA, la interval de 7 zile fiecare, adică preț diminuat cu 15% din valoarea de piață (17.850 lei plus TVA).**
  - 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.
  - În cazul în care există mai mulți ofertanți admiși pentru bun și este oferit prețul de pornire, prețul va crește cu un pas de 5% până când bunul va fi adjudecat de către ofertantul care a oferit prețul cel mai mare. Acesta va fi considerat adjudecatarului bunului pentru care s-a licitat.
  - În cazul în care nu se valorifică la acest preț se va reconvoaca adunarea creditorilor pentru stabilirea unei noi strategii de valorificare.

Lichidator judiciar  
**RomInsolv SPRL**