

Bun imobil

Nr. BR.222.160/03.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ NR. 7

- *Emisă în condițiile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor pentru vânzarea bunului imobil deținut de Home Art Galleria SA – în faliment*

Subscrisa, **Business Recovery BD&A SPRL**, în calitate de lichidator judiciar al **HOME ART GALLERIA SA – în faliment**, cu sediul în București, Calea Rahovei nr. 157D, Sector 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/6105/2001, Cod unic de înregistrare 13991207, conform Sentinței civile nr. 6120 pronunțată în data de 22.12.2022, în dosarul nr. 26567/3/2012, al Tribunalului București, Secția a VII-a Civilă, denumită în continuare „Societatea”,

conform prevederilor Regulamentului de vânzare aprobat în ședința Adunării creditorilor din data de 20.03.2025,

facem public, spre cunoștință generală că **în ziua de 17.07.2025, ora 14:30** se vinde la licitație publică deschisă, competitivă, cu strigare, cu prezență fizică, așa cum vom arăta în continuare, următorul bun imobil:

- **Imobilul reprezentând teren intravilan și construcții tip comercial, situat în București, strada Calea Rahovei, nr. 157D, Sector 5, fiind compus din 4 loturi, având o suprafață totală de 8.532 mp și o suprafață construită de 4.303 mp, Sector 5 (zona Rahova), înscris în Cartea Funciară nr. 212756 București Sector 5 (Lot I - în suprafață de 7 mp), Cartea Funciară nr. 212758 București Sector 5 (Lot II - în suprafață de 71 mp), Cartea Funciară nr. 212759 București Sector 5 (Lot III – în suprafață de 30 mp) și Cartea Funciară nr. 212761 București Sector 5 (Lot IV – în suprafață de 8.424 mp).**

Bunul imobil are front stradal la Calea Rahovei iar în apropierea acestuia se află Palatul Bragadiru, Academia Română și Piața de Flori.

Conform informațiilor primite de la autorități, terenul parte din imobilul clădire și teren supuse valorificării este încadrat în lista monumentelor istorice din 2015, întocmită de Ministerul Culturii, disponibilă prin accesarea link-ului <http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/LMI-B.pdf> (poziția 1.827).

Prețul minim de vânzare și totodată și prețul de începere la următoarea licitație este de 5.500.000 Euro, plus TVA (dacă va fi cazul).

Înscrierea la licitație se va realiza prin transmiterea documentelor și informațiilor solicitate în acest sens, pe adresa de e-mail office@bda.com.ro, semnate cu semnătură electronică, sau depuse fizic, la sediul Organizatorului licitației din București, Sector 1, Str. General H.M. Berthelot nr. 84, parter, spațiul comercial B, **cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită pentru licitație**, urmând

ca verificarea acestora să fie realizată de reprezentanții Organizatorului licitației, iar ulterior verificării, Organizatorul va proceda la confirmarea calității de participant a ofertantului.

În vederea înscrierii la licitație ofertanții trebuie să transmită sau să depună, în termenul prevăzut mai sus, pe e-mail, următoarele documente și informații:

- O ofertă scrisă care să cuprindă prețul oferit, precizarea că este plus TVA, în măsura în care este aplicabil conform prevederilor Codului fiscal, precum și asumarea condițiilor de plată, împreună cu toate datele de identificare ale ofertantului și ale reprezentantului;
- Copii certificate prin semnătură olografă sau electronică de pe actele relevante: acte identitate reprezentanți, act constitutiv la zi, copie certificat înmatriculare și certificat de înregistrare fiscală, certificat constatator ORC nu mai vechi de 15 zile;
- Aprobarea în AGA a participării la procedura de licitație în condițiile prezentului regulament, pentru societăți;
- Date contact reprezentant, adresă de e-mail, număr de telefon;
- Dovada de depunere în contul având IBAN nr. RO77 BREL 0002 0039 5738 0100, deschis la Libra Internet Bank SA pe numele societății **Home Art Galleria SA – în faliment**, a **5%** din valoarea de lichidare a bunului pentru care se ofertează, respectiv **425.000 euro**, cu titlu de garanție. Garanția se plătește în RON, la cursul BNR aplicabil în ziua plății. Garanția nu este purtătoare de TVA;
- Declarație expresă că participantul înțelege și acceptă condițiile de vânzare stabilite prin prezentul Regulament și de prevederile legale în vigoare aplicabile pentru prezenta vânzare și materia insolvenței.

Garanția de participare se depune și se eliberează exclusiv prin cont bancar. Ca o **condiție de participare** la licitație, garanția trebuie să apară în extrasul de cont al debitorului scos de lichidatorul judiciar în **ziua anterioară licitației, la ora 15.00. Plata garanției se va face în lei la cursul leu/euro comunicat de BNR în ziua anterioară plății și aplicabil în ziua plății garanției.**

Așa cum s-a arătat, documentele și informațiile precizate mai sus vor fi transmise Organizatorului licitației în mod obligatoriu, separat, pe adresa de e-mail, cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită pentru licitație sau pot fi depuse la sediul acestuia din Str. General H.M. Berthelot nr. 84, parter, spațiul B, Sector 1, București.

Nedepunerea documentelor enumerate în termenul precizat dă dreptul Organizatorului, la aprecierea sa, să nu permită accesul la licitație a ofertantului care nu poate face dovada respectării procedurii de înscriere la licitație așa cum aceasta a fost detaliată anterior. În cazul în care nu se depun oferte conform prezentului Regulament, ședința de licitație nu se ține și se va consemna această situație într-un proces-verbal, Organizatorul urmând să organizeze următoarea licitație conform graficului de mai sus.

Lichidatorul judiciar nu-și asumă niciun fel de răspundere pentru veridicitatea documentelor transmise de participanți. Ofertanții și participanții iau la cunoștință și își asumă consecințele legale cu privire la veridicitatea și realitatea documentelor transmise, conform dispozițiilor legale în vigoare.

Licitația publică deschisă, competitivă, cu strigare, va avea loc la sediul Organizatorului licitației din București, str. General H.M. Berthelot, nr. 84, spațiul B, parter, Sector 1.

La licitație pot participa doar persoanele care fac dovada depunerii **garanției de participare de 5% din valoarea de lichidare** și îndeplinesc restul condițiile prevăzute în prezentul Regulament.

Bunurile pot fi vizionate prin programare cu minim 3 zile anterior datei la care se dorește vizionarea. Pentru programare se va contacta Organizatorul licitației.

La transmiterea solicitării de vizionare, vor fi furnizate în scris elementele de identificare ale solicitantului (nume/denumire, copie CI persoană fizică sau reprezentant societate, copie certificat înregistrare persoana juridică, persoană de contact, telefon, e-mail etc.).

În ziua și la ora programată pentru licitație, participanții au obligația să se prezinte la adresa indicată pentru ținerea licitației, în intervalul orar 14:10 – 14.20, pentru a permite reprezentanților lichidatorului judiciar să verifice identitatea lor. Pentru fiecare participant la licitație se pot prezenta maxim 2 reprezentanți, astfel cum vor fi aceștia indicați în documentele de înscriere la licitație.

Licitatia începe prin strigarea de către lichidator a prețului de începere ce reprezintă și prețul minim de vânzare pentru licitația respectivă. Odată cu începerea licitației, posibilitatea de a licita devine disponibilă. Participanții pot licita un pas de licitație. **Pasul de licitație va fi de minim 0,5% din valoarea de lichidare, respectiv minim 42.500 euro.** Ordinea de licitare este cea a încasării garanției în contul debitoarei.

În cazul în care se oferă doar prețul de începere al licitației, bunurile se adjudecă participantului care a oferit primul acest preț, chiar dacă este un singur participant la licitație. Ofertele sunt unice, în sensul în care participanții nu pot licita sume identice. Odată ce un participant a licitat un anumit preț, ceilalți participanți pot depune oferte la următorul pas de licitație.

La sfârșitul licitației, cea mai mare ofertă depusă pe perioada desfășurării licitației va fi declarată câștigătoare și participantul adjudecatar. Dacă mai mulți participanți rămân la același preț se va declara adjudecatar acela care a oferit primul conform ordinii de licitare, considerându-se că cei care nu au oferit un pas de licitație peste acest preț refuză să liciteze.

Derularea licitației va fi consemnată în cadrul unui Proces – Verbal de licitație. Transferul dreptului de proprietate se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Lipsa formulării unor obiecțiuni în cadrul ședinței de licitație echivalează cu consimțământul participanților asupra conținutului acestuia. Obiecțiunile se menționează în cuprinsul Procesului Verbal de licitație. Organizatorul licitației poate opta pentru înregistrarea acesteia audio sau audio/video.

Adjudecatarului nu i se restituie garanția de participare, aceasta fiind reținută cu titlu de plată parțială. Ofertanților care nu au adjudecat li se restituie garanția de participare în contul din care au făcut plata garanției, în maxim 10 zile calendaristice de la data licitației.

Prețul final al bunului adjudecat se va exprima în lei și va avea în vedere cursul valutar comunicat de BNR, valabil în ziua licitației în care se va declara adjudecatarul.

În cazul în care bunurile nu sunt valorificate la prima licitație se vor ține licitații o dată la două săptămâni, în zilele de joi, ora 14:30, conform Regulamentului de vânzare. Dacă ziua de joi a licitației este o zi nelucrătoare conform deciziei autorităților, licitația se va ține în următoarea zi de joi lucrătoare, cu decalarea corespunzătoare a următoarelor licitații.

La oricare dintre licitații, creditorii în rang util vor putea să ofere adjudecarea bunurilor scoase la vânzare, cu plata prețului prin compensare, totală sau parțială, cu creanța înscrisă la masa credală, sens în care nu va fi necesară depunerea efectivă a unei garanții de participare, dar fiind necesară transmiterea unei oferte și a documentelor prevăzute de prezentul regulament pentru înscrierea la licitație, cel mai târziu cu 3 zile înainte de ziua licitației.

În orice situație, creditorul care adjudecă bunul imobil scos la vânzare va fi obligat ca o parte a prețului să o achite efectiv, conform estimării lichidatorului judiciar, prin virament în contul debitorului, în termenul prevăzut pentru achitarea prețului, având în vedere următoarele necesități ale procedurii:

- sumele ce ar fi datorate creditorilor aflați pe ordinea de prioritate anterioară, precum și creditorilor aflați pe aceeași ordine de prioritate, dacă este cazul;
- toate cheltuielile și taxele de vânzare datorate de debitor ca efect al acesteia, inclusiv TVA, dacă este aplicabil;
- cheltuielile de procedură aferente bunurilor adjudecate reglementate prin prevederile art. 121 alin. 1, pct. 1 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, astfel cum vor fi calculate de lichidatorul judiciar;
- cheltuielile aferente procedurii de faliment (cum ar fi, dar fără a ne limita la costurile aferente serviciilor de contabilitate, servicii de arhivare, etc, angajate pe parcursul procedurii), în baza unei aproximări a lichidatorului judiciar în momentul adjudecării;
- se vor achita și cheltuielile necesare transferării dreptului de proprietate.

Doar după achitarea acestor sume se va considera că a fost plătit prețul bunurilor adjudecate de către creditorul în rang util și se va putea încheia documentul de transfer al dreptului de proprietate.

În cazul în care prețul pentru care este declarat câștigător al licitației este mai mare decât valoarea creanței, creditorul poate adjudeca bunul adjudecat numai dacă depune suma de bani ce reprezintă diferența dintre preț și valoarea creanței deținute împotriva debitoare și dacă este cazul sumele indicate mai sus. Termenul de plată pentru această diferență fiind cel prevăzut pentru achitarea prețului.

În toate cazurile, prețul de adjudecare al bunului imobil de către creditorii în rang util nu va fi mai mic decât prețul oferit de ceilalți participanți la licitație, după caz.

Prin adjudecarea bunului din patrimoniul societății debitoare de către creditor, în cadrul licitației publice, creanța sa înscrisă la masa credală se va diminua în mod corespunzător cu suma reprezentând diferența dintre prețul de adjudecare și valoarea sumei plătite efectiv conform estimării lichidatorului judiciar.

Ulterior, pe baza procesului-verbal de licitație, având în vedere calificarea de monument istoric a părții de teren aferentă activului scos la licitație, lichidatorul judiciar va efectua demersurile privind exercitarea dreptului de preempțiune al autorităților sau instituțiilor, conform obligațiilor prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și a Normelor de punere în aplicare aprobate prin Ordinul nr. 3.143/2019 sau alte acte normative relevante.

După obținerea răspunsurilor privind neexercitarea drepturilor de preempțiune sau, după caz, după expirarea termenelor indicate în actele normative relevante pentru emiterea răspunsurilor aferente, se va informa adjudecatarul în mod corespunzător cu privire la obligația achitării restului de preț prevăzut în procesul verbal de licitație.

Adjudecatarul va plăti restul de preț în termen **de maxim 10 de zile calendaristice** de la momentul comunicării de către Organizatorul licitației a finalizării procedurilor de preempțiune. Comunicarea se va efectua de către Organizatorul licitației pe adresa de e-mail comunicată de către adjudecatar în cererea de înscriere la licitație.

Adjudecatarului care nu a plătit în termen prețul nu i se restituie garanția de participare, aceasta revenind Proprietarului bunurilor cu titlu de daune pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către adjudecatar.

După efectuarea plății integrale a prețului se va proceda la semnarea contractului de vânzare în formă autentică, la un notar din Municipiul București, nu mai târziu de 30 de zile de la momentul achitării prețului și se va preda bunul imobil și emite documentele necesare. Adjudecatorul va suporta toate costurile ocazionate de transferul dreptului de proprietate, intabulare drept de proprietate, taxe notariale, ș.a.m.d.

Bunurile care fac obiectul licitației se vor vinde pe principiul ”văzut-plăcut”, „unde sunt, în starea în care sunt”, participanții având posibilitatea să se informeze pe deplin cu privire la starea și funcționalitatea acestora prin vizionare anterior licitației, fără vreo răspundere din partea lichidatorului judiciar sau al societății pentru eventuale vicii ascunse sau cu privire la orice probleme funcționale sau limitări în utilizare, legale sau de fapt.

La cerere, se poate pune la dispoziția potențialilor cumpărători documentația cadastrală a bunurilor imobile și raportul de evaluare complet, în copie, pentru un tarif de 2.000 lei, plus TVA. Facturarea se va face de către debitor. La transmiterea cererii, vor fi furnizate în scris elementele de identificare ale solicitantului (nume/denumire, copie CI persoană fizică sau reprezentant societate, persoană de contact, telefon, e-mail etc.).

Dispozițiile prezentei Publicații de vânzare se completează cu dispozițiile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor pentru vânzarea bunurilor imobile din patrimoniul societății Home Art Galleria SA.

Licitația publică se desfășurată în condițiile Regulamentului de vânzare completat cu dispozițiile Legii 85/2006 privind procedura insolvenței.

Prezenta publicație de vânzare a fost publicată pe site-ul Organizatorului și a fost trimisă spre afișare la sediul autorității publice locale de la locul situării bunului imobil scos la vânzare, respectiv Primăria Sectorului 5.

Persoanele interesate pot solicita Regulamentul de vânzare și orice alte informații suplimentare la următoarea adresă de e-mail: office@bda.com.ro.

Lichidator judiciar,

Business Recovery BD&A SPRL
Asociat coordonator Florin Barbu

