

**TRIBUNALUL ILFOV**  
**SECȚIA CIVILĂ**  
**DOSAR NR. 3746/93/2017**

**REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE APARTINÂND  
DEBITOAREI TOTAL IMPACT COM SRL**

**CAPITOLUL 1**

**Art. 1 Dispoziții generale**

**1.1.**Prezentul regulament cuprinde regulile de organizare și desfășurare a licitațiilor publice on-line prin care se vând bunurile imobile proprietatea debitorului TOTAL IMPACT COM SRL, în regimul instituit de prevederile Legii 85/2014.

**1.2.**TOTAL IMPACT COM S.R.L. este o societate cu sediul în orașul Voluntari, sat Pipera, str. erou Iancu Nicolae nr. 69-71, Tarlăua 13, Parcela A259, Lot 6B, jud. Ilfov, J23/866/2001, 5918191, împotriva căreia a fost deschisă procedura falimentului conform sentinței civile nr. 2082/06.07.2018, în dosarul 3746/93/2017 aflat pe rolul Tribunalului Ilfov, Secția Civilă, cu desemnarea subscrisei **DM INSOLV CONSULT IPURL**, în calitate de lichidator judiciar.

**1.3.**Prezentul regulament stabilește condițiile în care se face vânzarea bunurilor din str. Iancu Nicolae nr. 69-71, Tarlăua 13, Parcela A259, Lot 6B, sat Pipera, Orașul Voluntari, jud. Ilfov. Bunurile imobile sunt următoarele:

- vilă cu teren, teren 254 mp, vilă P+1, suprafața 79,3 mp, Carte Funciară 109853;
- drum de acces complex rezidențial Beta, teren 140 mp, TOTAL IMPACT COM SRL-cota 145/10000, Carte Funciară 119702;
- drum de acces complex rezidențial Beta, teren 2028 mp, TOTAL IMPACT COM SRL-cota 145/10000, Carte Funciară 119697;
- cabina de pază cu teren, teren 9 mp, cabina de pază 8 mp, TOTAL IMPACT COM SRL-cota 1/71, Carte Funciară 100594.

**1.4.**Metoda de vânzare a bunului imobil și prețul de pornire au fost stabilite prin hotărârea adunării creditorilor, astfel:

- (i)**vânzarea bunurilor imobile se va efectua prin licitație publică on-line pe platforma UNPIR.
- (ii)**prețul de pornire a licitației este 274.550 euro inclusiv TVA, preț redus cu 5% față de prețul stabilit prin raportul de evaluare.

## CAPITOLUL 2 CONDIȚII GENERALE DE VÂNZARE

### Art. 2 Premise

**2.1.** 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. Licitația se va desfășura on-line și se prezumă că oferanții au luat cunoștință de termenii și condițiile generale de utilizare a site-ului <https://www.licitatii-unpir.ro/>. Prin participarea la licitație, ofertanții renunță la orice drept de a contesta, ulterior licitației on-line, termenii și condițiile în care a avut loc aceasta.

**2.2.** Se presupune că toți ofertanții, deci și adjudecatarul, au examinat în prealabil, cu atenție, activele ce urmează a fi vândute și au fost informați despre condiția acestora sau, în caz contrar, înțeleg să participe la licitații și, eventual, să adjucece, pe riscul lor exclusiv.

**2.3.** Vila din str. Iancu Nicolae nr. 69-71, Tarlăua 13, Parcela A259, Lot 6B, sat Pipera, Orașul Voluntari, jud. Ilfov se vinde ocupată, la data prezentului, de către administratorul statutar Smirnov Dan, familia sa și numita Schoner Tara Orvokki.

**2.4.** Bunurile imobile care fac obiectul licitației vor fi vândute la valoarea și condiția în care se găsesc la data adjudecării, cu toate beneficiile și riscurile implicite, pe principiul ” *văzut-plăcut-cumpărat – așa cum este și unde se află* ”.

### Art. 3 Garanții

**3.1.** Lichidatorul judiciar 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 vândute a bunurilor imobile adjudecate.

**3.2.** Adjudecatarul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privește eventualele defecte de orice natură sau nemulțumiri ale cumpărătorului și/sau terți.

**3.3.** Ofertanții se presupune că participă la licitație pe riscul propriu și în perfectă cunoștință de cauză că fiecare licitare este necondiționată, irevocabilă și fără restricții. Prin operațiunea de licitare, ofertantul:

(i) acceptă integral prezentul regulament al licitației;

(ii) se obligă să cumpere bunurile imobile adjudecate la prețul pe care l-a oferit.

**3.4.** Adjudecatarul bunurilor imobile garantează 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, pentru acoperirea costurilor licitațiilor.

### Art. 4 Sarcini

**4.1.** În conformitate cu art. 91 alin. 1 din Legea 85/2014, bunurile sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse.

**4.2.** Demersurile și cheltuielile de radiere a sarcinilor ce grevează bunurile adjudecate vor fi realizate, respectiv suportate, de către adjudecatar.

## **Art. 5 Garanția de participare. Plata prețului**

**5.1.**Prețul de pornire a licitației este 274.550 euro inclusiv TVA, preț redus cu 5% față de prețul stabilit prin raportul de evaluare, echivalent în lei la data vânzării.

**5.2.**Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul stabilit în Raportul de evaluare, respectiv echivalentul în lei al sumei de 27.455 euro inclusiv TVA, la paritatea oficială din ziua achitării garanției și, pentru adjudecatar, reprezintă avans la plata prețului, iar achiziționarea caietului de sarcini trebuie efectuată pentru suma de 1000 lei+TVA.

**5.3.**Garanția se va achita prin virament bancar la LIBRA INTERNET BANK în contul de lichidare RO36BREL0002003301510100, cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data licitației, orele 12 a.m..

**5.4.**Lichidatorul judiciar va rambursa, prin ordin de plată bancar, garanția de participare depusă de către ofertanții care nu au adjudecat, în termen de maximum 5 ( cinci ) zile lucrătoare de la data licitației.

**5.5.**Garanția de participare nu se returnează ofertantului declarat câștigător în cazul în care acesta nu va efectua plata diferenței de preț în termen de 30 zile. Garanția se va păstra de către TOTAL IMPACT COM SRL., cu titlul de despăgubire pentru cheltuielile de organizare a licitațiilor.

**5.6.**Toate plățile vor fi făcute în lei și vor reprezenta echivalentul sumelor în euro transformate în lei la cursul BNR din data plății.

**5.7.**Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 ( treizeci ) de zile de la adjudecarea definitivă a bunurilor.

**5.8.**Dreptul de proprietate se va transfera adjudecatarului numai după achitarea integrală a prețului, în temeiul unui contract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public. În situația în care transferul dreptului de proprietate implică plata unor taxe ( notariat, radiere-înmatriculare, etc ), acestea vor fi suportate de adjudecatar.

## **Art. 6 Transferul proprietății**

**6.1.**Transferul proprietății activelor ce fac obiectul licitației publice se va efectua după achitarea integrală a prețului, în conformitate cu prevederile art. 158 din Legea nr. 85/2014.

**6.2.**Cumpărătorul va încheia cu debitoarea, reprezentată de către lichidatorul judiciar, în termen de maxim 30 zile de la achitarea diferenței de preț, contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de către notarul public, va înregistra imobilul pe numele său, își va constitui rol fiscal la compartimentul competent din cadrul Primăriei Voluntari și va încheia contractele de furnizare utilități.

**6.3.**În condițiile în care adjudecatarul întârzie încheierea contractului de vânzare-cumpărare, acesta va achita vânzătorului impozitul ce se va calcula de la data prevăzută la art. 6.1. și până la data radierii imobilului de pe numele vânzătorului.

## CAPITOLUL 3

### ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

#### Art. 7 Publicitatea

**7.1.**Anunțul privind desfășurarea licitației va fi dat publicității în presă, pe un număr de două site-uri de specialitate - imobiliare.ro si publi24.ro – pe site-ul UNPIR și pe platforma <https://www.licitatii-unpir.ro/>, după aprobarea prezentului Regulament de vânzare a activelor debitorului, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de fiecare ședință de licitație.

**7.2.**Anunțul va fi publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență.

**7.3.** Debitorul va fi înștiințat despre data și ora vânzării.

#### Art. 8 Licitațiile

**8.1.**Organizarea licitațiilor se va efectua de către DM INSOLV CONSULT-IPURL, în calitate de lichidator judiciar al debitorului cu respectarea următoarelor reguli:

**8.2.**Va fi organizată o sesiune care va cuprinde 10 licitații, 1/săptămână, până la adjudecare sau până la epuizarea acestora.

**8.3.**Desfășurarea sesiunii de 10 licitații săptămânale va fi publicată în BPI și pe site-urile sus menționate.

**8.4.**Desfășurarea licitațiilor se va desfășura on-line pe site-ul <https://www.licitatii-unpir.ro/>, în fiecare zi de marți, orele 11,00.

La licitație pot participa persoanele fizice si juridice care fac dovada depunerii urmatoarelor documente:

(i)dovada de achitare a garanției de 10% din valoarea de pornire în licitație și contravaloarea caietului de sarcini;

(ii)pentru persoane fizice ofertante:

(a)copia actului de identitate;

(b)actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă potențialul cumpărător în vederea participării la licitația publică ( original, în formă notarială );

(c)acordul pentru prelucrarea datelor personale în legătură cu obiectul prezentului regulament.

(iii)pentru persoane juridice ofertante:

(a)delegația (împuternicirea) acordată persoanei care reprezintă în licitație persoana juridică, semnată de administratorul statutar și ștampilată (original);

(b)certificatul de înmatriculare (copie);

(c)certificat de înregistrare ca plătitor de T.V.A, dacă este cazul (copie);

(d)actul constitutiv (copie) și Certificat Constatator emis de Registrul Comerțului ( original );

(e)actul de identitate al persoanei fizice reprezentante (copie);

(f)acordul de prelucrare a datelor personale în legătură cu obiectul prezentului regulament.

**8.5.**Toate documentele de participare la licitație se vor transmite deodată, pe bază de adresă de înaintare și opis, la adresa de corespondență electronică a lichidatorului judiciar -office@insolvenza.ro- cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data licitației, orele 12 a.m.

**8.6.**Documentele depuse cu depășirea acestui termen nu vor fi luate în considerare.

- 8.7.** Ofertanții care îndeplinesc condițiile de participare au obligația să se prezinte la data și ora ținerii licitației, în caz contrar urmând a li se reține garanția de participare.
- 8.8.** Participanții la licitația on-line, după ce și-au creat un cont pe platforma <https://www.licitatii-unpir.ro/>, au obligația să trimită un email lichidatorului judiciar la adresa „office@insolvenza.ro” la care să atașeze dovada plății garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini și să indice adresa de e-mail cu care și-au creat contul pe platforma de licitație, în vederea adăugării acestei adrese pe platforma de licitație. Ulterior participantul va primi din partea platformei de licitații un email prin care i se va solicita să confirme că va participa la licitația on-line. Confirmarea este condiție obligatorie pentru participarea la licitație.
- 8.9.** Nu vor fi admiși la licitație debitori ai debitoarei sau ofertanți care, deși au fost declarați adjudecatari la licitațiile anterioare, nu au achitat integral activele adjudecate.
- 8.10.** În ziua, ora și locul indicate în anunțul publicitar are loc deschiderea licitației.
- 8.11.** Licitația se derulează după regula licitației competitive, în pași ascendenți de cel puțin 2% din prețul redus, adică echivalentul în lei la cursul BNR din ziua licitației, al sumei de 5.491 euro, până la stabilirea câștigătorului în persoana celui care a oferit cel mai mare preț.
- 8.12.** În cazul în care s-a înscris un singur licitator, care oferă prețul de pornire în licitație, acesta este declarat câștigătorul licitației.
- 8.13.** Dacă la licitație nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunurile imobile nu se adjudecă, urmând a fi oferite la următoarele licitații.
- 8.16.** După încheierea licitației on-line, câștigătorul va fi desemnat de către aplicația site-ului <https://www.licitatii-unpir.ro/> care va genera și Procesul verbal al licitației ca urmare a adjudecării bunului.
- 8.17.** De la data adjudecării provizorii, se va institui un interval de supraofertare de 30 de zile libere, în interiorul căruia va putea depune supraofertă orice persoană fizică sau juridică interesată să ofere un preț superior celui la care a avut loc adjudecarea provizorie.
- 8.18.** Supraoferta va fi însoțită de garanția de 10% din prețul oferit, de achitarea caietului de sarcini de 1.000 lei plus TVA și de documentele necesare participării la licitația.
- 8.19.** Dacă va exista cel puțin o supraofertă, cu un preț superior cu cel puțin 2% față de cel oferit de adjudecatarul provizoriu, în termen de 15 zile, se va organiza o licitație închisă, la adresa din Municipiul București, Splaiul Independenței nr. 319L, clădirea B - Sema Parc (Clădirea Bruxelles), parter-sala UNPIR, sect 6, București, de la nivelul noului preț incluzând supraoferta, la care vor participa numai adjudecatarul provizoriu și cel sau cei care au supraofertat.
- 8.20.** Câștigătorul licitației de supraofertare va fi declarat adjudecatar definitiv și va trebui să achite diferența de preț între garanția sa și prețul de adjudecare al licitației în termen de maxim 30 de zile libere.
- 8.21.** În cazul în care adjudecatarul definitiv nu va efectua plata diferenței de preț în termen de 30 zile, garanția de participare nu va fi restituită și se va păstra de către TOTAL IMPACT COM SRL., cu titlul de despăgubire.
- 8.22.** În situația în care titularul supraofertei nu va achita diferența între garanție și prețul oferit, titularul supraofertei imediat inferioare sau, în lipsa acestuia, adjudecatarul provizoriu, va fi declarat adjudecatar definitiv.

**Art. 9 Transferul dreptului de proprietate**

**9.1.** Transferul proprietății bunurilor imobile ce fac obiectul licitației publice se va efectua doar după achitarea integrală a prețului, prin act autentificat de către notarul public.

**9.2.** Procesul verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației publice se arhivează de către lichidatorul judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL, se publică în Buletinul Procedurilor de Insolvență și se depun la Tribunalul Ilfov, în cauza ce formează obiectul dosarului nr. 3746/93/2017.

**Art. 10 Reconvocarea adunării creditorilor**

**10.1.** În cazul în care bunurile imobile nu vor fi adjudecate în urma sesiunii a câte 10 licitații menționate mai sus, lichidatorul judiciar va reconvoca adunarea creditorilor și va propune aprobarea unui nou regulament de vânzare.

Lichidator judiciar,  
DM INSOLV CONSULT IPURL  
Practician în insolvență  
avocat Dumitriu Mircea Emil