



**REGULAMENT DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE APARTINÂND
DEBITOAREI S.C. PHOENIX IMOB INVEST SRL**

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. Sunt propuse in vederea valorificarii urmatoarele active, ce au fost evaluate impreuna de catre experta evaluatoare Velicu Casiana Nicoleta, formate din:

a) Apartament nr. 3 situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, et. 1, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U6(nr. cadastral vechi 6930/3), intabulat in CF nr. 200893-C1-U6, compus din 2(doua) camere si dependinte(bucătărie, hol, grup sanitar si terasă de 6,51 mp), in suprafata utila de 74,93 mp si suprafata construita de 97,94 mp, din cota indiviză de 5,10% din spatiile comune etaj 1 – etaj 5 si din cota indiviza de 19,92 mp teren aferent din terenul în suprafată totală de 524 mp.

b) Cota indiviză de 5,10% din lotul cu nr. cadastral 200893-C1-U36(nr. cadastral vechi 6930/18), situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1- U36 a sectorului 4, format din spatii tehnice comune aflate in proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor constructiei: camera centrala, TEG, URF, hidrofor si spatiu acces, situate la subsol si cameră gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp și suprafața construită de 228,90 mp și din cota parte de 53,96 mp teren aferent.

c) Garajul nr. 11 situat la subsol, avand numarul cadastral si de CF 200893-C1- U57(nr. cadastral vechi 6930/29), in suprafata de 15,16 mp din cota indiviza de 1,03% din spatiile comune etaj 1 – etaj 5 si din cota indiviza de 4,03 mp teren aferent din terenul în suprafață totală de 524 mp. Acestui lot cadastral ii corespunde o cota indiviza de 0,80% din lotul cadastral 200893-C1-U36(nr. cadastral vechi 6930/18).

Bunurile mai sus mentionate ce urmeaza a fi valorificate sunt proprietatea debitoarei **SC PHOENIX IMOB INVEST SRL**, cod de identificare fiscală: 16735890, sediul social: București, Sectorul 4, Strada OIȚELOR, Nr. 7, biroul nr.1, Etaj 1, Ap. 1, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/14278/2004.

Bunurile identificate mai sus, vor fi vândute conform prezentului regulament și a principalelor caracteristici ale acestora care se găsesc identificate în rapoartul de evaluare deus la dosarul cauzei.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

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 Săvoiu Iulian**, Cod de identificare fiscală 26935608, cu sediul în București, str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, Tel 0730024551, Fax 031/800.44.10, E-mail iuliansavoiu@yahoo.com, reprezentant prin Săvoiu Iulian, în calitate de lichidator judiciar al debitoarei S.C. PHOENIX IMOB INVEST SRL, conform Încheierii de ședință din data de 18.01.2022 pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, în dosarul nr. 37696/3/2021.

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. Lichidatorul 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:



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

- 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 :

4.1. Prețul de pornire al celor 20(douazeci) de licitații publice on-line, organizate exclusiv pe site-ul : www.licitatii-unpir.ro, este de 200.000 EUR plus TVA, platibil în lei la cursul BNR din data platii garanției de participare la licitație.

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

4.3. Lichidatorul 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 de către licitatori, în lei, la cursul BNR din data platii garanției de participare la licitație.

4.5. Termenul pentru plata integrală a prețului este de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la adjudecarea bunurilor, la cursul BNR din data platii garanției de participare la licitație;

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.

Predarea – primirea:

4.8. 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 lichidatorul judiciar.

CAPITOLUL 3 – ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

Art. 5

Publicitatea:

Bucuresti, str. Veteranilor, nr.10,
bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6
RFO I 2722 - UNPIR

Tel: 0730.024.551, Fax: 031.800.44.10
Email: iuliansavoiu@yahoo.com



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

5.0. Publicitatea licitației va fi asigurată online pe site-ul <https://www.licitatii-insolventa.ro/>, ziarul Bursa, www.licitatii-unpir.ro, www.imobiliare.ro, precum și prin publicarea unui anunț într-un ziar de circulație națională, respectiv în ziarul Bursa. Licitatia efectiva urmeaza a fi organizata on-line pe site-ul: www.licitatii-unpir.ro.

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. Lichidatorul judiciar va iniția licitația și va prezenta, următoarele informații:

- a. descrierea bunurilor, adresa la care se află, precum și datele de contact în vederea obținerii de informații suplimentare;
- b. prețul de pornire al licitației, pasul de licitare (fix, procent din prețul de pornire sau procent din ultima ofertă înscrisă);
- c. prețul minim de vânzare;
- d. 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 20(douazeci) ședințe săptămânale de licitații publice online, organizate pe site-ul www.licitatii-unpir.ro.

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.

Art. 6

Înscrierea ofertanților:

6.0. Licitatia este publică, deschisă și se va desfășura online pe site-ul www.licitatii-unpir.ro.

6.1. Președintele comisiei de licitație, va fi un reprezentant al lichidatorului judiciar Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian. Dintre membrii comisiei, vor putea face parte reprezentanți ai lichidatorului judiciar, debitoare și creditorilor S.C. PHOENIX IMOB INVEST SRL

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.

6.3. Licitatorii trebuie sa se inscrie la licitatie prin crearea gratuita a unui cont pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, si confirmarea participarii la licitatie, cu cel putin 3(trei) ore inainte de data si ora licitatiei din publicatia de vanzare intocmita pentru bunul imobil pentru care se liciteaza, sub sanctiunea decaderii si neinscrierii la licitatie. Participarea la licitatie, este conditionata de existenta efectiva în contul debitoare înainte de înscrierea la licitație și începerea



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

acesteia, a garanției de participare de 10% din prețul de pornire al licitației, de completarea și comunicarea documentelor necesare înscrierii la licitație din capitolul, Condiții de participare la licitație, de comunicarea cererii de înscriere la licitație în formatul pus la dispoziție gratuit de lichidatorul judiciar, precum și de confirmarea participării la licitație pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, cu cel puțin 3(trei) ore înainte de data și ora licitației.

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 garanției de participare la licitație;
- b) în caz de reprezentare, împuternicirea în vederea participării la licitație;
- c) documentele specifice pentru identificarea ofertanților, astfel:
 - pentru persoanele juridice: certificat constatator recent eliberat de Registrul Comerțului;
 - pentru persoanele fizice: copie după cartea de identitate;
- d) declarație pe propria răspundere prin care ofertantul consimte că a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în regulamentul de vânzare 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 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 Săvoiu Iulian 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 mulți licitatori ofera același pret și niciunul nu ofera un nou pas de licitație, este declarat adjudecator, adjudecatorul declarat de aplicația, licitatii-unpir.ro.

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.



CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

8.2. Garanția de participare la licitație se constituie în lei, la cursul BNR din data de 19.02.2024, curs la care licitatorul castigator al licitației urmează să achite și diferența de preț.

8.3. La momentul începerii licitației, garanția de participare la licitație trebuie să se afle în contul bancar al debitorului PHOENIX IMOB INVEST SRL.

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

8.5. Adjudecatarul bunului imobil, este obligat sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație, ca în termenul de 30 de zile calendaristice de la data procesului verbal al licitației prin care a fost desemnat castigator, să aducă diferența de preț, în lei, la cursul BNR din data achitării 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

Sedința de licitație

Pentru Bunurile descrise și prezentate în raportul de evaluare de expertul evaluator Velicu Casiana Nicoleta, licitația publică on-line, se va desfășura după cum urmează:

9.1 Se vor organiza 20(douazeci) runde de licitații publice săptămânale exclusiv on-line pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, cu preț de pornire de 200.000 EUR plus TVA, plătit în lei la cursul BNR din data de 19.02.2024.

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, ce urmează a fi desemnat de soft-ul site-ului de licitații.

9.1.3 În situația în care nu se prezintă nici un ofertant sau ofertanții înscrși nu oferă prețul de pornire, se reia procedura de la punctul 9.1, până la epuizarea celor 20 sedințe de licitații, urmând ca pentru bunurile rămase nevalorificate, să convocăm o altă adunarea a creditorilor.

**Lichidator judiciar,
Săvoiu Iulian**