EXPERT SPRL
SOCIETATE CIVILA PROFESIONALA CU RASPUNDERE LIMITATA

UNPIR
Nr. inregistrare in Registrul societatilor profesionale
RSP 0018
CFI 21101091

RO 310176, ARAD, Str. Bolintineanu, nr. 5
Casuta Postala: OP 10 CP 125
www.expertarad.ro
E-Mail: office@expertarad.ro
Telefon: 0257 259740, Fax: 259124

CAIET DE SARCINI

privind vanzarea prin licitatie publica cu strigare a activului HALE DE CRESTERE A PUILOR CU ABATOR situat in Siria, FN jud. ARAD

apartinand
SC PRODAGRO CETATE SRL
Siria
- societate in faliment –

- aprilie 2013 -

Dosar faliment 6928/108/2010* Tribunalul Arad
Debitoare: SC PRODAGRO CETATE SRL Siria

CAIET DE SARCINI - privind vanzarea activului HALE DE CRESTERE A PUILOR CU ABATOR situat in SIRIA, Complex Zootehnic, fn

DATE PRIVIND SOCIETATEA

Denumirea vanzatorului: **SC PRODAGRO CETATE SRL**

Nr. Inreg.Reg.Com.: J02/1945/1992,

Cod fiscal: RO 3365230

Sediu: SIRIA, Complex Zootehnic, fn, jud. Arad

Stare: societate in faliment

Lichidator judiciar: EXPERT SPRL Arad, str. Bolintineanu, nr. 5, numit prin Sentinta comerciala a judecatorului sindic nr. 729/05.10.2011

DATE DE IDENTIFICARE PRIVIND ACTIVUL

Denumirea activului:

- Hale de crestere a puilor cu abator

Amplasare: in SIRIA, Complex Zootehnic, fn, jud. Arad

In continuare este prezentata situatia juridical a terenului si constructiilor:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	CF	Situatie juridica teren	Suprafata teren (mp)	OBS.
1	Hala avicola	CF 300656-C1 Siria - hala; CF 300656 Siria - teren aferent hala	proprietar STATUL ROMAN, drept de superficie	9515	ipoteca
2	Hala de pasari 2	CF 300232 Siria	proprietar PRODAGRO CETATE SRL	1900	ipoteca
3	Fabrica procesare carne	CF 300654 Siria	proprietar PRODAGRO CETATE SRL	2371	ipoteca
4	Hala avicola	CF 300293 Siria	proprietar STATUL ROMAN, concesiune	4524	liber de sarcini
5	Abator pasari	CF 300653 Siria	proprietar STATUL ROMAN, concesiune	852	ipoteca
6	Magazie si Magazie fabrica	CF 300252 Siria	proprietar STATUL ROMAN, concesiune	150	liber de sarcini

- Imobilele cuprinse in CF 300656 Siria, CF 300656-C1 Siria, CF 300232 Siria, CF 300654 Siria si CF 300653 Siria sunt grevate de sarcini, sarcini care vor fi radiate la vanzarea imobilului.
- Imobilele cuprinse in CF 300293 Siria si CF 300252 Siria nu sunt grevate de sarcini

SCURTA DESCRIERE A ACTIVULUI

Societatea este amplasata pe DJ 79 Arad-Siria, la intrarea in localitatea Siria, in extravilanul acestei localitati.
Amplasamentul societatii este legat de drumul judetean prin cai de acces betonate.

Utilitatile amplasamentului sunt: energie electrica, gaz lichefiat, apa asigurata din foraje proprii (de mare adancime pentru abator si unitatea de procesare si foraje de mica adancime pentru halele de crestere, fiecare hala avand foraj propriu)

Incepand din 2010 localitatea Siria a finalizat statia de epurare care se gaseste in apropierea amplasamentului societatii (500 m) si exista deasemenea in zona si o aductiune de apa curenta.

Activitatea principala a societatii o constituie – Cresterea pasarilor. Ca activitati secundare societatea mai are inscrise in actul constitutiv o multitudine de activitati, din care mai desfasoara activitati de prelucrare si conservare a carnii, precum si activitati de abatorizare.

Enumeram mai jos cateva aspecte legate de functionalitatea activului detinut de SC PRODAGRO CETATE SRL:

- Societatea SC PRODAGRO CETATE SRL a fost infiintata si functionat din 1992
- Initial s-a inceput cu activitatea de crestere pui carne intr-o cladire cu 2 hale a cate 1000 de mp
- In perioada respectiva abatorizarea s-a realizat prin colaborari
- Ulterior, pana in 1997, s-au mai achizitionat 3 hale a cate 1000 mp
- Din 1997 s-a trecut la abatorizarea in unitatea proprie, initial in regim manual, iar din 2005 unitatea a fost modernizata, cu linii mecanizate permitand abatorizarea a cca 600-850 capete pui/ora
- Ca si cladiri in dotarea firmei exista: 4 hale in 3 cladiri, abatorul, unitatea de procesare cu depozit si anexe, un sopron pentru depozitarea asternutului (paie, rumegus), o cladire de birouri si atelier de intretinere. Toate constructiile sunt proprietatea societatii.
- Regimul de proprietate al terenului este diferentiat: o suprafata de 5.526 mp este concesionata de la Primaria Siria pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 27.04.2002, pe o suprafata de 9.515 mp exista notat drept de superficie pe durata constructiilor, iar suprafata de 4.271 mp este in proprietatea societatii. Totalul suprafetei de teren folosita de societate este de 19.312 mp.
- Ferma are o capacitate de maxim 60.000 capete/serie, socotit la 15 pui/mp, crescuti in 4 hale a cate 1000 mp.
- Halele de crestere sunt dotate fiecare cu filtru sanitar veterinar, echipament specific de crestere (sistem de adapare, sistem de furajare automat, sistem de ventilatie, sistem de racire, iluminat, sistem de incalzire mixt – energie electrica si/sau GPL)
- Halele sunt imprejmuite

- Societatea avea toate autorizatiile necesare, inclusiv pentru abator care este agreat pentru a functiona pe piata intracomunitara - corespunde din punct de vedere a legislatiei europene
- In 2007 s-a inceput si s-a realizat in proportie de 70% o unitate de procesare, proiectata pentru 2 tone produse/zi. Unitatea a fost avizata in principiu de ANSVSA (fluxurile acesteia), este compartimentata conform fluxului tehnologic aprobat, are finalizata ventilatia, climatizarea, inchiderile, spatiile frig, imprejmuirile si utilitatile – energie electrica, gaz petrolier lichefiat. Nu este echipata cu utilajele specifice de productie.
- Produsele firmei se comercializau sub **marca inregistrata** sub denumirea de Pui de Siria;
- Societatea mai detine mijloace de transport specializate – izoterm si frig, precum si de transport persoane si marfa:
    - dacia pick-up AR 03 WPB
    - auto Lada 1500 AR 02 RKO
    - dacia AR 03 YGW
    - Rexton AR 10 DSG
    - Autoutilitara Ford

In prezent societatea si-a interupt activitatea.

METODA DE VANZARE

Imobilul se vinde prin metoda licitatiei publice deschisa cu strigare – in temeiul art. 116 din Legea 85/2006. Pentru imobilul acesta Adunarea Creditorilor a hotarat vanzarea prin licitatie publica la pretul de 800.000 lei cu TVA inclus, in conformitate cu sedinta Adunarii Creditorilor din data de 27.03.2013.

PRETUL DE PORNIRE

Pretul de pornire in licitatie pentru activ, stabilit in Adunarea Creditorilor din data de 27.03.2013 este de **800.000 lei, pret care cuprinde TVA**.

CONDITII SI TERMENE DE PLATA

1. Licitatia se desfasoara la data de 10.04.2013, la ora 15 la sediul EXPERT SPRL din Arad, str. D. Bolintineanu, nr. 5, asa cum a fost publicat in ziarul Jurnalul Aradean din data de 29.03.2013.

2. Contravaloarea caietului de sarcini este de 350 RON. Contravaloarea caietului de sarcini se achita in numerar la casieria societatii si nu se restituie participantilor.

3. Garantia de participare la licitatie este de 10% din pretul de pornire in licitatie si se achita prin virament in contul societatii PRODAGRO CETATE SRL Siria, nr. **RO30PIRB0200740444001000 deschis la PIRAEUS BANK ARAD** pana in ziua anterioara licitatiei, ora 16.

4. Diferenta de pret, pana la pretul de adjudecare, se achita prin virament in contul societatii, anterior predarii imobilui, dar nu mai tarziu de 10 zile calendaristice de la data adjudecarii.

REGULAMENT (pentru participanti)

pentru desfasurarea licitatiei de vanzare de active/imobile in procedura falimentului la SC PRODAGRO CETATE SRL Siria.

Organizarea si desfasurarea licitatiei activului care se vinde in bloc se va efectua de catre EXPERT SPRL Arad, in calitate de lichidator judiciar al debitoarei si se va realiza cu respectarea de catre participanti a urmatoarelor reguli:
- Licitatia are loc in minim 10 zile de la publicarea anuntului publicitar.
- Comisia de licitatie este compusa din 3 membrii numiti prin decizia lichidatorului.
- La licitatie pot participa persoanele fizice si juridice care fac dovada depunerii urmatoarelor documente:
  - ordinul de plata sau chitanta de achitare a caietului de sarcini, in valoare de 350 RON;
  - copie ordin de plata privind achitarea garantiei de 30% din valoarea de pornire in licitatie pentru activ. Garantia se achita prin virament, cu ordin de plata, in contul societatii PRODAGRO CETATE SRL Siria nr. **RO30PIRB0200740444001000 deschis la PIRAEUS BANK ARAD;**
  - pentru persoane fizice ofertante actul de identitate;
  - pentru persoane juridice romane ofertante, copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de oficiul registrului comertului si de pe CUI, imputernicirea acordata persoanei care reprezinta in licitatie persoana juridica;
  - pentru persoanele juridice straine: copia actului de inmatriculare a societatii comerciale straine, scrisoare de bonitate financiara eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondent; declaratie pe propria raspundere ca nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment; imputernicirea acordata persoanei care reprezinta persoana juridica straina.

- La licitatie nu pot participa persoanele juridice sau persoanele fizice care sunt debitori ai societatii.
- In ziua **anterioara** licitatiei la ora 16, comisia de licitatie va proceda la intocmirea listei cu licitantii inscrisi, care au depus garantia si cu mentionarea achitarii caietului de sarcini.
- In ziua, la ora si locul indicate in anuntul publicitar are loc deschiderea licitatiei.
- Presedintele comisiei de licitatie anunta denumirea activului, pasul de licitare stabilit valoric la 5% din pretul de pornire, denumirea si numarul de ordine al ofertantilor, modul de desfasurare a licitatiei, asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles procedura de desfasurare. Se va preciza in mod expres ca activul se vinde ca ansamblu, in bloc.
In cursul sedintei de licitatie ofertantii au dreptul sa anunte, prin strigare, un pret egal sau mai mare decat pretul anuntat de presedintele comisiei de licitatie.
- Licitatia se deruleaza, dupa regula licitatiei in pasi crescatori de 5% pana la adjudecare. Desfasurarea licitatiei are loc doar in cazul in care exista cel putin doi participanti inscrisi la licitatie. **In cazul in care pentru activ exista un singur licitant vanzarea se face daca acesta ofera pretul de pornire**.
- Daca la licitatia pentru activ nu se ofera cel putin pretul de pornire, activul in cauza nu se adjudeca.
- Principiul vanzarii activului este "vazut-placut-cumparat – asa cum este si unde este" neoferindu-se garantii asupra acestuia, cu exceptia asigurarii ca vanzatorul este reprezentantul legal al lichidatorului si are dreptul de a vinde activul. Cumparatorul activului isi asuma prin cumparare, la pretul de adjudecare, intreaga responsabilitate asupra starii tehnice a acestuia, inclusiv preluarea obligatiilor de eventuala refacere a

mediului in cazul schimbarii de destinatie sau proprietar, in conformitate cu art.14 din Legea Protectiei Mediului Nr.137/29.12.1995, nefiind posibile deduceri din pretul de adjudecare pentru asemenea motive.

- Dupa incheierea licitatiei se va trece la semnarea PV de licitatie de catre comisie, eventualii observatori si toti licitantii prezenti, in trei exemplare.
- Incheierea antecontractului de vanzare/cumparare pentru activul adjudecat se va face pe baza PV incheiat. Incheierea antecontractului se va efectua in termen de cel mult 3 zile lucratoare de la data adjudecarii.
- In termen de 10 zile de la data adjudecarii, adjudecatorul va achita toata valoarea de adjudecare a activului.
- Predarea activului catre adjudecator si incheierea contractului autentic pentru vanzarea de activ se face doar dupa prezentarea dovezii achitarii integrale a valorii de adjudecare a activului. Cu ocazia predarii va fi intocmit un proces verbal de predare primire a activului respectiv.
- Ofertantilor necastigatori li se va returna garantia de participare depusa in ziua bancara urmatoare, daca a fost depusa prin mijloace de plata bancare sau in ziua licitatiei daca a fost depusa la caseria societatii. Revocarea ofertei de catre ofertantul declarat castigator ori refuzul acestuia de a semna contractul de vanzare-cumparare conduce la pierderea garantiei de participare. Garantia de participare nu se returneaza ofertantului declarat castigator daca acesta nu respecta din vina sa termenul limita de incheiere a antecontractului de vanzare cumparare anuntat la incheierea licitatiei de catre comisia de licitatie.

LICHIDATOR JUDICIAR – EXPERT SPRL Arad
MOLNAR ADRIANA

EXPERT S.P.R.L.
RSP 0018
C.I.F. 21101091