EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI

Competență, transparență, profesionalism

Nr. Înregistrare UNPIR: RFO II 0493
RO30806156

BUCUREȘTI, Str. Theodor Aman, nr. 11, Sector 1
E-Mail: bucuresti@expertarad.ro
Telefon: 0310699540
Fax: 0310699541

Dosar	44/1259/2019
Tribunal	Specializat Argeș
Debitoare	ARCADIA INVEST SRL, cu sediul în Pitești, Str. Depozitelor, nr. 29, corp C, jud. Argeș, J3/2229/2007, CUI RO22681825 – *în faliment, en faillite, in bankruptcy*

REGULAMENT DE ORGANIZARE SI DESFASURARE A LICITATIILOR PUBLICE PENTRU VANZAREA BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATEA DEBITOAREI ARCADIA INVEST SRL

Aprobat de Adunarea Creditorilor din data de 27.08.2019

1. INFORMATII GENERALE

1.1 Principiile care vor guverna prezentul regulament sunt: maximizarea averii debitoarei, siguranţa încasării preţului şi principiul celerităţii.

1.2 EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI , în calitate de lichidator judiciar al ARCADIA INVEST SRL. - în faliment, este organizatorul licitatiilor.

1.3 EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI asigură pe toată durata derularii prezentului regulament, precum și cu ocazia defăşurării licitatiilor publice, imparţialitatea şi egalitatea deplină de tratament între toţi participanţii, cu respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenţei, cu modificările şi completările ulterioare.

1.4 În temeiul art. 154 – 158 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea se realizeaza prin metoda licitatiei publice, deschise, cu strigare, care se deruleaza dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, in pasi urcatori.

1.5 În exercitarea atributiilor sale și în vederea informarii cât mai rapide a potentialilor cumparatori interesati de activele imobiliare ale ARCADIA INVEST SRL, lichidatorul judiciar va publica pentru fiecare licitatie in parte, un anunt de vanzare privind conditiile de licitatie, intr-un ziar local si central de larga circulatie, pe pagina web a EXPERT SPRL si pe pagina web UNPIR. Totodata, pe toata durata procedurilor de valorificare, la sediul imobilului va fi pozitionat un afis publicitar cu privire la vanzarea imobilului cu indicarea telefoanelor de contact ale lichidatorului judiciar.

1.6 Lichidatorul judiciar va organiza licitatile de vanzare dupa trecerea a minim 15 zile calendaristice, calculate de la data publicarii efectuate intr-un ziar local si central de larga circulatie, a anuntului privind conditiile de licitatie. In situatia in care lichidatorul judiciar va inregistra din partea unor persoane oferte de achizitie, ii va informa de indata pe creditorii detinand garantii reale asupra bunului in vederea prezentarii acestor oferte. In aceasta situatie creditorii cu garantii vor putea hotari, pe de o parte sistarea desfasurarii

licitatiilor care ar urma sa fie derulate conform prezentului regulament si adoptarea altor metode de valorificare specifice procedurii insolventei. Creditorul detinand garantii reale asupra bunului poate solicita oricand lichidatorului judiciar in temeiul art.701, alin.2 Cod Procedura Civila, suspendarea derularii procedurii de valorificare si respectiv a licitatiilor. Reluarea procedurii de valorificare si respectiv a organizarii licitatiilor se realizeaza la cererea creditorului detinand garantii reale asupra bunului.

In situatia in care activul nu este valorificat in timpul etapei aprobate lichidatorul judiciar va obtine de la adunarea creditorilor aprobarea corespunzătoare cu privire la modalitatea de continuare a derularii procedurii de valorificare.

1.7 Comisia de licitatie va fi formată din 3 (trei) membri, desemnaţi de catre lichidatorul judicial din personalul propriu si/sau consultanti si colaboratori ai acestuia. Presedentia comisiei revine de drept lichidatorului judiciar.

2. TEMEI SI JUSTIFICARE A MODALITATII DE VALORIFICARE

2.1 prevederile art. 154 - 158 din Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenţei, cu modificările şi completările ulterioare, referitoare la procedura de lichidare a bunurilor din averea debitoarei prin licitatie publica.

2.2 Lichidatorul judiciar apreciază că cea mai bună modalitate de valorificare a activelor aparţinând ARCADIA INVEST SRL, este prin licitatie publica, deschisa, cu strigare, care se deruleaza dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, in pasi urcatori.

3. CONDITII ALE VANZARII

3.1 Principiul vanzarii bunurilor este “vazut-placut-cumparat – asa cum este si unde este si in starea in care se gasesc” neoferindu-se nici un fel de garantii asupra bunurilor vandute si functionalitatii acestora, cu exceptia asigurarii ca vanzatorul ARCADIA INVEST SRL este proprietarul bunurilor, iar lichidatorul judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI este reprezentantul legal al vanzatorului si are dreptul de a vinde bunurile.

Acest principiu include exonerarea totala a vanzatoarei/lichidatorului judiciar in ce priveste garantia contra evictiunii si a viciilor aparente ori ascunse, adjudecatarul asumandu-si integral aceste riscuri (art. 1698 alin. 1 şi 2, art. 1707 alin. 5 Cod civil), exonerare care se intinde si asupra garantiei pentru buna functionare a bunurilor vandute (art. 1716 - 1718 din Cod Civil). Vanzatoarea/lichidatorul judiciar nu este obligat să asigure furnizarea utilitatilor (energie electrica, energie termică, apa potabila, gaz metan, etc.).

3.2 In conformitate cu prevederile art. 91 din legea 85/2014, bunurile care fac obiectul vanzarii prin licitatie conform prezentului regulament, se dobandesc de cumparator libere de orice sarcini.

3.3 Adjudecatarul, pe riscul sau, consimte sa dobândeasca proprietatea asupra bunului imobil in lipsa certificatului de performanta energetica prevazut de Legea nr.372/2005. Adjudecatarul se angajeaza și se obliga sa efectueze pe cheltuiala sa, toate si oricare formalitati sunt necesare obţinerii certificatului de performanta energetica pentru cladirile care vor necesita acest document, pe care il va prezenta lichidatorului judiciar / notarului public si il va depune in termen de 30 de zile (conf. legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal), odata cu contractul de vânzare-cumpărare încheiat în forma autentica la Directia Impozite si Taxe.

3.4 Cumparatorul bunurilor isi asuma prin cumparare intreaga responsabilitate asupra starii tehnice a bunurilor cumparate, inclusiv preluarea tuturor sarcinilor de mediu/obligatiilor de refacere a mediului, daca este cazul, nefiind posibile deduceri din pretul de cumparare pentru nici unul din motivele sus aratate.

3.5 Aceste principii nu exclud posibilitatea acordata oricarui potential cumparator interesat de a-si efectua propriile inspectii/evaluari tehnice, due dilligence, sau de orice alta natura asupra bunurilor care fac

obiectul vanzarii.

3.6 Potentialii cumparatori pot efectua aceste verificarii in intervalul cuprins intre data publicarii anuntului publicitar de licitatie si maxim cu o zi inainte de data prevazuta pentru licitatie, in fiecare zi lucratoare, intre orele 09:00-15:30, la locatia unde se afla bunurile imobile.

3.7 În vederea efectuarii propriilor evaluari, lichidatorul judiciar va permite accesul în spatii a potentililor cumparatori care și-au manifestat intenția de participare la licitatie sub orice forma**,** în prezenţa unui reprezentant al acestuia şi la solicitarea scrisă prealabilă din partea potentialilor cumparatori însoţită de o programare în acest sens. Reprezentanţii lichidatorului vor furniza toate informaţiile suplimentare disponibile către acesti potentiali cumparatori.

3.8 Pentru detalii legate de prezentul regulament, condiții de inscriere la licitatie, organizarea și desfasurarea licitatiei,etc, informațiile se obțin de la EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI, la urmatoarele coordonate :

Arad, str. D. Bolintineanu, nr. 5, jud. Arad Tel: +40257 259740 Fax: +40257 259124 marius@expertarad.ro office@expertarad.ro	sau	Bucuresti, str. Theodor Aman, nr. 11 tel. 0310699540 fax. 0310699541 bucuresti@expertarad.ro

4. OBIECTUL VALORIFICARII PRIN LICITATIE PUBLICA

4.1 Obiectul licitatiilor publice îl constituie vânzarea in Bloc a bunurilor Imobile proprietatea debitoarei ARCADIA INVEST SRL, asa cum sunt acestea definite și identificate in anexe la prezentul regulament, respectiv : **Bunurile imobile ale debitoarei Aracadia Invest SRL, situate in loc. Pitesti, str Depozitelor, nr.3, Jud. Arges, reprezentand constructie Bloc Aracadia, avand un numar de 78 unitati (spatii necompartimentate si apartamente) inscrise in CF-urile nr.88198-C1-U1 pana la CF nr.88198-C1-U78 si un numar de 48 locuri de garare (subsol), inscrise in CF-urile nr.88198-C1-U79 pana la CF nr.88198-C1-U126.**

4.2 Se mentioneaza faptul ca terenul pe care este edificata constructia debitoarei (Bloc Arcadia) este in proprietatea numitilor Titu Eugen si Titu Florentina Aurelia. Terenul in speta este afectat de sarcini, respectiv este ipotecat in favoarea CEC Bank SA, care a demarat executarea silita a acestuia, prin intermediul Biroului Individual Executor Judecatoresc Pisculungeanu Vlad Adrian, cu sediul in Pitesti, Str. Eroilor, nr.12, jud. Arges (dosar nr.925/2013). In acest context si cu acordul/aprobarea adunarii creditorilor si respectiv a creditorului CEC Bank SA, creditor in favoarea caruia sunt constituite ipoteci atat asupra constructiei cat si asupra terenului, lichidatorul judiciar va organiza licitatiile publice concomitent cu executorul judecatoresc, astfel incat sa poata fi asigurata o valorificare superioara a bunurilor prin achizitia imobilului ca un intreg (constructii + teren). Conditiile de participare la licitatia organizata de executorul judecatoresc pentru valorificarea terenului se vor obtine de catre persoanele interesate de la acesta.

4.3 Bunurile imobile care formeaza activele supuse valorificarii, sunt identificate în Anexa nr.1 – Extrase CF si Releveu - la prezentul regulament, iar participantii au posibilitatea de a se informa cu privire la starea lor de fapt (tehnica, functionala,etc) şi de drept, inclusiv din raportul de evaluare a bunurilor din averea debitoarei.

5. CONDITII DE INSCRIERE SI PARTICIPARE LA LICITATIE

5.1 Cu exceptia persoanelor prevazute la pct.5.8, la licitatie pot participa persoanele fizice sau juridice care fac dovada depunerii in termen, la sediul lichidatorului judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI din Bucuresti, str. Theodor Aman, nr. 11, Sector 1 a documentelor mentionate la pct.5.1.1, pct.5.1.2, 5.1.3 si 5.1.4, dupa cum urmeaza:

5.1.1 Dovada constituirii garantiei de participare
a) Garanţia de participare în cuantum de 10%, din preţul de pornire in licitatie fara TVA, se constiuie prin virament bancar în contul unic de insolventa al ARCADIA INVEST SRL, IBAN : RO16CECEAG0101RON0709401 deschis la CEC BANK.
b) Garanţia de participare se constituie în lei, la cursul RON/Euro afisat de BNR la data constituirii acesteia.
c) Constituitorul va suporta comisioanele de transfer bancar şi orice alte comisioane aplicate de bănci atat la constituirea garantiei cat si la restituirea acesteia.
d) Garanţia de participare este considerată a fi constituita în termen, dacă pana maxim cu o zi înainte de data si ora stabilita pentru inceperea licitatei, Ordinul de plata vizat de banca, în original, este depus la sediul lichidatorului judiciar și garantia a fost incasata integral în contul unic de insolventa al ARCADIA INVEST SRL. Anuntul de vanzare publicat de lichidatorul judiciar privind conditiile de licitatie va contine inclusiv data calendaristica si ora limita a acestui termen.
e) In cazul adjudecarii, garanţia depusa de adjudecatar, se va constitui avans la preţul de adjudecare, constituitorul nemaiavand dreptul de a solicita restituirea acesteia.
f) Pentru participantii declarati neadjudecatari, garantia se va restitui în termen de 7 zile de la finalizarea licitatiei, sau, dacă este cazul, de la solutionarea definitiva a eventualelor contestatii.

5.1.2 Declaratii pe propria raspundere sub semnatura privata, după cum urmează :
a) declaraţia participantului de acceptare a prezentului regulament de organizare și desfășurare a licitatiei publice pentru vanzarea bunurilor, aparţinând ARCADIA INVEST SRL.
b) declarație cu privire la adresa de corespondenta, email, nr. de telefon şi nr. de fax, la care participantul poate fi contactat de urgenţă;

Declaratiile antementionate la lit.a si b pot face obiectul unui singur inscris.

5.1.3 Documente care certifică identitatea şi calitatea participantului, astfel:

5.1.3.1 Persoane fizice rezidente care participa la licitatie în nume propriu:
a) actul de identitate (copie) ;

5.1.3.2 Persoane fizice rezidente care participa la licitatie în numele altor persoane fizice rezidente/nerezidente:
a) Buletin sau carte de identitate (copie) al reprezentantului şi buletin sau carte de identitate/pasaport(copie) a persoanei reprezentate;
b) Procură în formă autentică (original) care stipulează că mandatarul este autorizat să acţioneze în numele şi pe seama persoanei fizice rezidente/nerezidente;

5.1.3.3 Persoane fizice nerezidente care participa la licitatie în nume propriu
a) Paşaport (copie) şi/sau legitimaţie de şedere (copie) şi/sau carte de identitate pentru cetăţeni ai EU/SEE (copie);

5.1.3.4 Persoane fizice nerezidente care participa la licitatie în numele altor persoane fizice rezidente/nerezidente :
a) Paşaport sau carte de identitate, pentru cetăţeni ai UE/SEE (copie) a persoanei reprezentate
b) Carte/buletin de identitate/pasaport al reprezentantului autorizat (copie)
c) Procura în formă autentică care stipulează ca reprezentantul este autorizat să acţioneze în numele şi pe seama persoanei fizice rezidente/nerezidente (original).

5.1.3.5 Persoane juridice rezidente care participa la licitatie în nume propriu:
a) Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerţului (copie conformă cu originalul certificată de reprezentantul legal al persoanei juridice);
b) Act constitutiv actualizat (copie conformă cu originalul cerificată de reprezentantul legal al persoanei

juridice)
c) Certificat constatator privind situaţia actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerţului (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei), original.
d) Procura/mandat în formă autentică (original) pentru persoana fizica care semnează declaratiile si participa la licitatie in numele persoanei juridice, acordată conform prevederilor Actului constitutiv, sau o dovadă că persoana respectivă reprezintă în mod legal entitatea care participa la licitatie, cu drept individual de reprezentare (în cazul în care societatea este reprezentată în mod colectiv de două sau mai multe persoane, o astfel de dovadă va fi prezentată pentru toate aceste persoane); orice alte documente se certifica conform cu originalul de catre reprezentantul legal al persoanei juridice;
e) Declaratie pe proprie raspundere din partea reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente din care sa rezulte ca aceasta nu se află în procedură de concordat/insolvenţă/faliment sau o altă procedură echivalentă (original).
f) Buletin sau carte de identitate (copie) al persoanei fizice care reprezinta persoana juridica participa la licitatie în numele şi pe seama acesteia;

5.1.3.6 Persoane juridice nerezidente care participa la licitatie în nume propriu
a) Certificat de înregistrare al persoanei juridice nerezidente emis de Registrul Comerţului sau de orice instituţie echivalentă dacă aceasta există (copie conformă cu originalul certificată de reprezentaţii legali ai persoanei juridice nerezidente)
b) Act constitutiv (sau echivalent) actualizat al persoanei juridice nerezidente (copie conformă cu originalul certificată de reprezentaţii legali ai persoanei juridice nerezidente)
c) Certificat constatator privind situaţia actuală, în original, pentru persoana juridică nerezidentă care menţionează reprezentanţii legali ai persoanei juridice nerezidente respective, emis de Registrul Comerţului sau de o instituţie echivalentă (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei). În cazul în care nu există nici o autoritate sau instituţie autorizată să emită un astfel de certificat, orice document corporativ care evidenţiază reprezentanţii legali ai persoanei juridice nerezidente va fi depus (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei); un astfel de document corporativ al persoanei juridice nerezidente va preciza în mod clar dacă reprezentanţii legali au dreptul să acţioneze separat sau împreună (original).
d) Declaratie pe proprie raspundere din partea reprezentantului legal al persoanei juridice nerezidente, din care sa rezulte ca aceasta nu se află în procedură de concordat/insolvenţă/faliment sau o altă procedură echivalentă (original).
e) În cazul în care reprezentarea la licitatie se face printr-o altă persoană decât reprezentantul (reprezentanţii) legal(i) al (ai) persoanei juridice nerezidente, procura/mandatul în formă autentică semnat de reprezentanţii legali ai persoanei juridice nerezidente împuternicind persoana respectiva să participe la licitatie si sa liciteze pe seama persoanei juridice nerezidente (original)
f) Carte / buletin de identitate al persoanei care participa la licitatie/liciteaza în calitate de reprezentant legal sau de mandatar al persoanei juridice nerezidente: paşaport, carte de identitate pentru cetăţeni ai UE/SEE (copie)

5.1.3.7 Persoane juridice nerezidente care participa la licitatie printr-o persoană juridică rezidentă
a) Certificat de înregistrare al persoanei juridice nerezidente emis de Registrul Comerţului sau de orice instituţie echivalentă dacă aceasta există (copie conformă cu originalul certificată de reprezentaţii legali ai persoanei juridice nerezidente)
b) Act constitutiv (sau similar) actualizat al persoanei juridice nerezidente (copie conformă cu originalul certificată de reprezentaţii legali ai persoanei juridice nerezidente)
c) Certificat constatator privind situaţia actuală, în original, pentru persoana juridică nerezidentă care menţionează reprezentanţii legali ai persoanei juridice nerezidente respective, emis de Registrul Comerţului sau de o instituţie echivalentă (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei). În cazul în care nu există nicio autoritate sau instituţie autorizată să emită un astfel de certificat, orice document corporativ care evidenţiază reprezentanţii legali ai persoanei juridice nerezidente va fi depus (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei); un astfel de document corporativ va preciza în mod clar dacă reprezentanţii legali au dreptul să acţioneze separat sau împreună (original).

d) Certificat de înregistrare al reprezentantului persoana juridica rezidenta emis de Registrul Comerţului (copie conformă cu originalul certificată de reprezentaţii legali ai persoanei juridice nerezidente);
e) Act constitutiv actualizat al reprezentantului persoană juridică rezidentă (copie conformă cu originalul cerificată de reprezentantul legal al persoanei juridice).
f) Certificat constatator privind situaţia actuală, în original, pentru reprezentantul persoană juridică rezidentă emis de Registrul Comerţului (emis cu cel mult 30 de zile lucrătoare înainte de data licitatiei), original.
g) Declaratie pe proprie raspundere din partea reprezentantului legal al persoanei juridice nerezidente din care sa rezulte ca aceasta nu se află în procedură de concoordat/insolvenţă/faliment sau o altă procedură echivalentă (original).
h) Buletin sau carte de identitate (copie) al reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente care subscrie în calitate de reprezentant pe seama persoanei juridice nerezidente;
i) Procura în formă autentică semnată de reprezentantul/reprezentanţii legal(i) al/ai persoanei juridice nerezidente prin care se împuterniceşte persoana juridica rezidenta să participe la licitatie/liciteze si care stipulează ca persoana juridică rezidentă este autorizata să acţioneze în numele şi pe seama persoanei juridice nerezidente (original). In acest caz persoana juridica rezidenta va depune/prezenta mandatul in forma autentica a persoanei fizice care o reprezinta in prezenta procedura (original)

5.1.4 Dovada achitarii caietului de sarcini
Caietul de sarcini este un document ce contine urmatoarele:
- ✓ Regulament de organizare si desfasurare a licitatiilor cu toate anexele
- ✓ Raportul de evaluare a bunurilor imobile

Costul caietului de sarcini este de 300 lei +TVA, care se achita prin virament bancar in contul Expert SPRL Filiala Bucuresti RO82BACX0000000530228001 deschis la UniCredit Bank. Acest material se pune la dispozitia cumparatorilor doar in format electronic prin acces la portalul lichidatorului judiciar.

Ulterior achitarii pretului antementionat, lichidatorul judiciar va comunica via email cumparatorului datele necesare de acces la portalul sau unde se afla postat integral acest material. Cumparatorii caietului de sarcini au obligatia sa nu divulge sau sa comunice altor persoane datele de acces la acest material.

Cumparatorii caietului de sarcini inteleg ca acest material este proprietatea Arcadia Invest SRL sau a altor persoane de specialitate care le-au emis si ca nu va utiliza in alte scopuri decat cel strict de funadmentare a deciziei de participare la licitatie si de adjudecare a bunurilor.

5.2 Participantii la licitatie/adjudecatarul îşi asumă respectarea reglementărilor în vigoare (legislative sau statutare/contractuale proprii) privitoare la mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele decizionale interne, a concordanţei operaţiunii de achiziţionare a activelor obiect al licitatiei cu obiectul lor de activitate, cu reglementările din domeniul concurenţei şi alte posibile restricţionări legislative sau statutare/contractuale proprii. Anularea licitatiei sau a procesului verbal de adjudecare pe motivele metionate anterior, conduce la pierderea garantiei de participare şi a oricaror sume achitate, participantii/adjudecatarul nemaiavand dreptul sa solicite restituirea acestor sume.

5.3 Toate procurile/mandatele prin care se împuterniceşte un reprezentant al persoanei juridice rezidente/nerezidente ori a persoanei fizice, trebuie sa acorde mandatarului capacitatea de a participa la licitatie și de a licita în numele şi pe seama mandantului.

5.4 Actele de identitate, precum și orice alte documente prevazute a fi depuse în copie, se certifica de către titularul de drept, ca fiind copii conforme cu originalul si se semneaza de catre acesta.

5.5 Documentele depuse de persoanele fizice sau juridice rezidente/nerezidente, în alta limba decât limba română, vor fi insotite în mod obligatoriu de traducerea legalizata în limba română.

5.6 Dovada constituirii garantiei de participare împreuna cu toate documentele necesare inscrierii la licitatie, se depun la sediul lichidatorului judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI din Bucuresti, str. Theodor Aman, nr. 11, Sector 1.

5.7 Termenul limita pentru constituitea garantiei de participare si depunerea documentelor antementionate în vederea inscrierii la licitatie, este pana maxim cu o zi înainte de data si ora stabilita pentru inceperea licitatei. Anuntul de vanzare publicat de lichidatorul judiciar privind conditiile de licitatie va contine inclusiv data calendaristica si ora limita a acestui termen.

5.8 In situatia in care creditorul detinand garantii reale asupra bunului supus procedurii de valorificare isi exprima in scris si in termenul prevazut la pct.5.7, intentia de a achizitiona bunul in contul creantei sale asupra debitoarei falite, acesta va putea participa in nume propriu la licitatiile organizate de lichidatorul judiciar fara sa constituie garantia de participare la licitatie si fara sa depuna documentatia de inscriere/participare. Inscrisul prin care creditorul si exprima intentia de a achizitiona bunul in contul creantei sale, va trebui sa contina si mandatul persoanei care il reprezinta in cadrul licitatiei.

Creditorul garantat poate adjudeca bunul asupra caruia poarta garantia, supus procedurii de valorificare, in contul creantei sale, la un pret care se incadreaza in conditiile legale aplicabile si respectiv in strategia de valorificare aprobata de adunarea creditorilor. Ulterior adjudecarii in contul creantei sale, dar nu mai tarziu de termenul prevazut la pct.9.1, lit.b, creditorul garantat adjudecatar are obligatia sa vireze in contul unic de insolventa al debitoarei taxa pe valoarea adaugata aferenta operatiunii si toate cheltuielile de procedura prevazute la art.159 din legea 85/2014, respectiv : retributia practicianului, cheltuieli postale, cheltuieli publicitare, cheltuieli de deplasare ale practicianului in insolventa, raport evaluare si orice alte cheltuieli de procedura aferente, care se vor consemna in procesul verbal de adjudecare. Cheltuielile aferente valorificarii cum ar fi: onorariu notar, taxe intabulare, taxe carte funciara, etc, aferente contractului de vanzare cumparare in forma autentica, sunt in sarcina creditorului adjudecatar.

5.9. Forma anuntului publicitar
Anunţul de licitaţie trebuie să cuprindă:

- denumirea si sediul lichidatorului judiciar;
- denumirea si sediul debitorului;
- numarul dosarului aflat pe rolul instantei de judecata;
- data, ora şi locul licitaţiei;
- preţul de pornire precum şi bunurile scoase la licitaţie;
- identificarea imobilului cu precizarea numarului CF precum si descrierea lui sumară;
- mentiunea ca ofertantii sunt obligaţi sa depuna pana la un anumit termen, o garantie reprezentand 10% din preţul de pornire al licitatiei si documentatia prevazuta de regulament.

6. VALIDAREA PARTICIPANTILOR LA LICITATIE

6.1 La data și ora stabilite pentru inceperea licitatiei, Comisia de licitatie va efectua verificarea şi analizarea documentelor de inscriere depuse de participanti.

6.2 Participantii pentru care se constata ca au depus documente aferente incomplete sau care nu conţin datele prevazute de acest regulament, vor fi declaraţi descalificaţi de către Comisia de licitatie și nu vor putea participa la licitatie.

6.3 Inainte de inceperea licitatiei Comisia de licitatie verifica documentele care certifică identitatea şi calitatea tuturor participantilor. În sala de licitatie au acces în baza actelor de identitate prezentate în original : participantii validati de comisia de licitatie și consultantii acestora, membri comisiei de licitatie si

consultantii angajați de lichidatorul judiciar, personalul debitoarei ARCADIA INVEST SRL desemnat de lichidatorul judiciar și public neofertant.

7. DESFASURAREA LICITATIEI

7.1 Locația desfasurarii licitatiei

7.1.1 Licitatia are loc la sediul lichidatorului judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI din Bucuresti, str. Theodor Aman, nr. 11, sector 1, la data şi ora mentionate în Anuntul de vanzare – licitatie, publicat de catre lichidatorul judiciar. Licitatia se poate desfasura si in afara sediului lichidatorului judiciar, respectiv in alte locatii de pe teritoriul Romaniei, cu mentionarea in concret a acestor coordonate in Anuntul de vanzare – licitatie, publicat de catre lichidatorul judiciar.

7.1.2 Licitatia se desfasoara in limba Română.

7.2 Tipul licitatiei și pretul de pornire în licitatie

7.2.1 Licitatia este publica, deschisa, cu strigare, care se deruleaza dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, in pasi urcatori.

7.2.2 Preţul de pornire în licitatie pentru valorificarea in Bloc a tuturor bunurilor imobile prezentate la pct.4 va fi cel aprobat de adunarea creditorilor si va fi mentionat in Anunturile de vanzare – licitatie publicate de catre lichidatorul judiciar, conf. Pct.1.5 și 1.6 din prezentul regulament.

7.2.2 În ceea ce priveşte TVA-ul aferent valorificării, acesta va urma dispoziţiile legale în vigoare. In ANEXA 2 la prezentul regulament prezentam opinia fiscala cu privire la regimul TVA.

7.3. Pasul de licitatie

7.3.1 Licitatia publica, deschisa, cu strigare, se deruleaza dupa regula licitatiei competitive sau olandeze, pentru vânzarea individuala a bunurilor imobile, in pasi urcatori stabiliti valoric pana maxim la 5% din prețul de pornire în licitatie, pana la adjudecare.

7.4 Deschiderea licitatiei.

7.4.1 La deschiderea licitatiei Preşedintele Comisiei de licitatie anunţă:
a) Denumirea societăţii ale cărei active sunt scoase la licitatie;
b) Obiectul licitatiei, cu specificatia de identificare a acestuia conform datelor din extrasul CF
c) Precizarea ca in conformitate cu dispozitiile art.91 din legea 85/2014, bunurile se dobandesc de adjudecatar libere de orice sarcini
d) Participantii descalificaţi sau respinşi şi motivul respingerii/descalificarii;
e) Denumirea şi numărul de ordine al participantilor calificati;
f) Condiţiile de participare și principiile de vanzare prin licitatie prevăzute de regulament;
g) Modul de desfăşurare a licitatie și ordinea de licitare;
h) Preţul de pornire in licitatie;
i) Pasul de licitare stabilit valoric pana maxim la 5% din pretul de pornire in licitatie.

7.4.2 Preşedintele Comisiei solicita confirmarea tuturor participantilor ca au inteles procedura de desfasurare a licitatiei. Aceasta confirmare se va adnota in Procesul verbal de adjudecare.

7.4.3 Ordinea de participare la licitatie este ordinea in care a fost constituita garantia de participare, determinata prin data si ora mentionate de catre lichidatorul judiciar pe documentatia de inscriere.

7.4.4 Preşedintele Comisiei de licitatie va intreba participantii la licitatie/licitantii in ordinea de participare la licitatie, dacă oferă preţul de pornire in licitatie. Daca pretul de pornire in licitatie este oferit de către mai mulţi participanţi preşedintele comisiei de licitatie va creşte preţul cu câte un pas de licitare, până când unul din licitanti acceptă preţul astfel majorat şi nimeni nu oferă un preţ mai mare. Activele valorificate prin licitatie se adjudeca aceluia care, dupa trei strigari succesive facute la intervale de timp, care sa permita

optiuni si supralicitari, ofera pretul cel mai mare, chiar si atunci cand, in lipsa de alți concurenti, acesta a fost singurul participant la licitatie.

7.4.5 Presedintele comisiei de licitatie la cererea unui participant la licitatie/licitant, poate intrerupe sedinta de licitatie daca sunt necesare consultari (telefonice, email) intre reprezentantii si persoanele in numele carora acestia liciteaza. Intreruperea sedintei nu poate dura mai mult de 30 de minute.

7.4.6 In situatia in care doi sau mai multi licitanti ofera acelasi pret, Preşedintele Comisiei de licitatie va declara adjudecatar licitantul care are numarul de ordine de participare in licitatie cel mai mic, respectiv licitantul care a constituit primul garantia de participare. Daca printre acesti licitanti se afla si creditorul care intentioneaza sa achizitioneze in licitatie bunul in contul creantei sale, departajarea se face raportat la data si ora depunerii inscrisului prin care acesta si-a manifestat aceasta intentie.

7.4.7 In cazul in care s-a inscris un singur participant la licitatie si ofera pretul de pornire in licitatie, Presedintele comisiei de licitatie il declara adjudecatar pe acesta.

8. ADJUDECAREA

8.1 Preşedintele Comisiei de licitatie anunţă adjudecatarul, în persoana licitantului care, fiind admis la licitatie, a oferit cel mai bun preţ în condiţiile de mai sus.

8.2 După anunţarea adjudecării, preşedintele comisiei declară închisă şedinţa de licitatie şi procedează la întocmirea procesului - verbal colectiv de licitatie si a actului de adjudecare, dupa cum urmeaza :

8.2.1 Procesul-verbal colectiv de licitatie se semnează de către membrii comisiei de licitatie, de adjudecatar şi de ceilalti licitanti. Acesta va cuprinde pe langa mentiunile prevazute la pct.8.2.2 si urmatoarele informatii :
a) numele/denumirea și datele de identificare ale tuturor licitantilor,
b) confirmarea tuturor participantilor ca au inteles procedura de desfasurare a licitatiei,

8.2.2 Procesul-verbal de adjudecare / actul de adjudecare se semnează de către membrii comisiei de licitatie si de catre adjudecatar. Acesta va cuprinde :
a) denumirea și datele de identificare ale vanzatorului ARCADIA INVEST SRL și ale Lichidatorului judiciar.
b) numele/denumirea și datele de identificare ale adjudecatarului,
c) mentiunea cu privire bunurile adjudecate (identificare din CF).
d) preţul de adjudecare, și TVA-ul aferent. Restul de preț rămas de achitat de către adjudecatar, cu și fără TVA, după scaderea din prețul de adjudecare a garantiei de participare la licitatie.
e) modalitatea și termenele de plata precum și etapele de urmat (P-V predare primire și contract de vanzare cumparare autentic) și termenele maximale de realizare,
f) conditiile vanzarii prevazute de prezentul regulament.
i) termenul de contestare a procesului verbal si modalitatea in care se poate realiza,
j) anexe – la actul de adjudecare se constituie anexa regulamentul de licitatie.
k) orice alte aspecte considerate relevante de catre Comisia de licitatie.

8.4 Revocarea ofertei de catre adjudecatar ori refuzul acestuia de a semna procesul verbal de licitatie/act de adjudecare conduce la pierderea garantiei de participare, acesta nemaiavand dreptul de a solicita restituirea acestor sume. Refuzul de a semna din partea adjudecatarului si/sau oricarui alt participant se consemnează în procesul- verbal de licitatie.

9. PLATA PREŢULUI ŞI TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

9.1 Modalitatea de plată este următoarea :
a) Garanţia de participare la licitatie în cuantum de 10% din pretul de pornire în licitatie, depusa de adjudecatar, se constituie avans, respectiv plata partiala a preţului de adjudecare (inclusiv TVA).

b) Restul de preţ, reprezentand diferența dintre prețul de adjudecare la care se adauga TVA și garantia depusa de adjudecatar, se va achita în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data desfasurarii licitatiei/adjudecarii. In interiorul termenului de 30 de zile se pot accepta si plati partiale.

9.2 Restul de preţ se achita în LEI, prin virament bancar în contul unic al debitoarei ARCADIA INVEST SRL, la cursul lei/euro afisat de BNR valabil la data efectuarii platii. Conditia este îndeplinită de către adjudecatar dacă pana la ora 17:00 din ultima zi a termenului de plata prevăzut, pretul este integral virat în contul unic de insolventa al ARCADIA INVEST SRL. Adjudecatarul va suporta comisioanele de transfer bancar şi orice alte comisioane aplicate de bănci la acest transfer bancar.

9.3 Riscurile pieirii/disparitiei si/sau deteriorării bunurilor adjudecate se transferă asupra adjudecatarului de la data încheierii procesului verbal colectiv de licitatie/actului de adjudecare prin care este declarat adjudecatar. Până la data achitării integrale a preţului, adjudecatarul nu va putea efectua niciun act de dispoziţie materială sau juridică (ex. vânzare, dezmembrare, etc.) şi nu va putea exercita atributele de posesie şi folosinţă asupra bunurilor adjudecate**.**

9.4 Adjudecatarul va putea efectua pe cheltuiala sa, operaţiuni de conservare/paza a acestor bunuri cu o prealabilă informare şi cu acordul scris al lichidatorului judiciar. Totodată, adjudecatarul va datora vanzatorului de la data adjudecării, toate cheltuielile avansate de acesta din urma, respectiv utilităţile, paza şi conservarea bunurilor, precum și cele care fac obiectul unor obligații legale. Aceste sume (utilitati, paza, conservare, etc), vor fi refacturate pe numele adjudecatarului, care are obligatia sa le achite în termen de cel mult 15 zile, de la recepționarea prin mijloace rapide de comunicare a facturii, dar nu mai târziu de data la care se va semna contractul de vanzare cumparare în forma autentica.

9.5 In cazul in care adjudecatarul nu respecta conditiile si termenele de plata și/sau dispozitiile și termenul de incheiere a contractului de vanzare cumparare în forma autentica, așa cum sunt acestea prevazute de prezentul regulament, lichidatorul judiciar are dreptul exclusiv, recunoscut si insusit fara opozitie de catre licitant/adjudecatar, de a anula licitatia, inclusiv procesul-verbal aferent, fara alte formalitati prealabile. In acest caz adjudecatarul isi pierde aceasta calitate precum și garantia de participare împreuna cu orice tranşe de preţ achitate, iar activele se vor scoate din nou spre vanzare, la termenele si in conditiile aprobate de adunarea creditorilor.

9.6 În acest din urmă caz, prevăzut la pct.9.5, adjudecatarul:
- va pierde garantia de participare, precum şi orice tranşe de preţ achitate până la momentul nerespectării scadenţei, acesta nemaiavand dreptul de a solicita restituirea acestor sume,
- va suporta toate cheltuielile prilejuite cu organizarea unor noi sedinte de licitatie, la prima cerere scrisa a lichidatorului judiciar, fără a fi necesare alte formalitati;
- va suporta diferenţa negativă dintre preţul oferit la o noua licitatie şi preţul de adjudecare la licitatia curentă, la prima cerere scrisa a lichidatorului judiciar, fără a fi necesare alte formalitati.

9.7 Aceste sume reprezintă evaluarea anticipată a pagubelor produse Creditorilor/ARCADIA INVEST SRL prin neplata la scadenţă a preţului.

9.8 In termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data achitarii integrale a pretului și sub conditia indeplinirii obligatiilor de plata mentionate la pct.9.4 si dupa caz la pct.5.8, adjudecatarul și lichidatorul judiciar în temeiul prevederilor art. 158 alin. 2 din legea 85/2014, privind procedura insolvenţei, vor semna contractul de vanzare-cumparare in forma autentica, având drept documente justificative procesul-verbal colectiv de licitatie, actul de adjudecare si documentele care dovedesc efectuarea integrala a platii

9.9 Cheltuielile ocazionate de incheierea acestui contract (taxe notariale, taxe de intabulare si orice altele speze directe și indirecte) vor fi suportate de catre adjudecatar.

9.10 Transferul deplin al dreptului de proprietate, cu toate atributele acestuia (posesia, folosinta și

dispozitia), asupra bunurilor adjudecate, se va realiza numai dupa data achitării integrale a preţului de adjudecare, a celorlalte cheltuieli mentionate in prezentul regulament și incheierea contractului de vanzare-cumparare în forma autentica. De la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica trec in sarcina directa a cumparatorului toate si oricare cheltuieli cu utilitatile, taxe, impozite,speze, etc, vanzatorul fiind exonerat de plata acestora.

10. DISPOZIŢII FINALE

10.1 Toate procedurile de comunicare prevazute de prezentul regulament se considera a fi indeplinite în situația în care notificarile/comunicarile sunt transmise către toate părțile implicate prin mijloace rapide de comunicare, inclusiv pe email-urile comunicate de părți.

10.2 În situația notificarilor via email, data indeplinirii procedurii de comunicare este considerata data transmiterii emailului de către expeditor.

10.3 Toate actele care emana de la Comisia de licitatie vor fi redactate în limba Romana.

10.4 În conformitate cu prevederile legale în vigoare, lichidatorul judiciar, membrii comisiei de licitatie, rudele sau afinii lor până la gradul IV inclusiv, angajații debitoarei ARCADIA INVEST SRL desemnati sa participe la licitatie, ori soţii/sotiile acestora, nu au dreptul de a participa direct sau indirect la licitatie în calitate de cumparatori și/sau reprezentanti ai acestora.

10.5 Comisia de licitatie răspunde de respectarea procedurii de desfăşurăre a licitatiei în conformitate cu prezentul regulament.

10.6 În momentul inscrierii la licitatie, se consideră că licitantul nu are nelămuriri sau obiecţiuni referitoare la situaţia faptică şi juridică a activelor, aşa cum reiese din prezentul regulament și anexele sale, licitantii cunosc şi sunt de acord cu prevederile prezentului regulament, inclusiv cu prevederile referitoare la angajarea răspunderii lor în cazul neonorării obligaţiilor asumate în desfasurarea procedurilor pervazute de prezentul regulament.

11. CONTESTAŢII

11.1 Oricare dintre participanti/licitanti/adjudecatari poate depune contestaţie împotriva procesului verbal colectiv de licitatie/act de adjudecare, în termen de 3 zile de la data licitatiei. Contestatia se transmite prin mijloace rapide de comunicare (email și fax) lichidatorului judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI la urmatoarele coordonate : office@expertarad.ro, marius@expertarad.ro și fax : +40257259124.

11.2 Contestatiile depuse de persoanele fizice sau juridice rezidente/nerezidente, în alta limba decât limba romana, vor fi insotite în mod obligatoriu de traducerea legalizata în limba română.

11.3 Contestaţiile vor fi soluţionate de către Comisia de licitatie în termen de 3 zile de la primirea contestaţiei. Contestatorului i se va comunica soluția pronuntata de Comisia de licitatie prin mijloace rapide de comunicare (email și fax).

11.4 Prezentul regulament de valorificare se va completa cu :
- Extrase CF si relevee aferente fiecarui imobil din cadrul blocului de imobile - anexa nr.1
- Opinia fiscala regim TVA - anexa nr.2
- Raportul de inventariere cu anexe – material ce contine : balanta de verificare la 31.01.2019, autorizatii construire, avize, PV de receptie la terminarea lucrarilor, extras CF constructie – BLOC C1 si referat de apartamentare, 78 extrase CF aferente apartamentelor impreuna cu relevee individuale, 48 extrase CF aferente locurilor de parcare din subsolul imobilului impreuna cu relevee individuale, planse de lucru aferente fiecarui nivel al imobilului (S+P+11+12 retras), 709 planse fotografice aferente imobilului si fiecarui apartament in parte, extrasul de carte funciara aferent terenului pe care este edificata constructia C 1 (BLOCUL) impreuna cu extrasele de carte funciara aferente locurilor de parcare exterioare si referatul

de dezmembrare al terenului, Proiectul de Raport de inspectie fiscala, raspuns OCPI la notificarea administratorului judiciar (adresa nr. 2247/13.03.2019 si 2544/08.04.2019) – anexa 3
- raportul de inspectie fiscala nr.F-AG-188/18.04.2019 si Decizia nr. F-Ag 239/18.04.2019 – anexa 4
- tabelul preliminar de creante al debitoarei Arcadia Invest SRL - anexa 5

11.5 In caz de neconcordanta intre prezentul regulament și orice alte documente, care indica perioade/termene ori dispun sau contin masuri care fac referire in orice mod, la vanzarea/valorificarea activelor ARCADIA INVEST SRL, vor prevala prevederile prezentului regulament, acesta modificand implicit respectivele documente.

11.6 Prezentul regulament a fost redactat in limba română. Prezentul regulament de valorificare va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română. Orice litigiu ce decurge din, cu privire la, sau în legătură cu prezentul regulament de valorificare se soluționează de către instanța română competentă.

12.ANEXE
12.1 Se constituie anexe la prezentul regulament :

ANEXA nr.1 - extrase CF si relevee (bunuri imobile ce fac obiectul licitatiei in Bloc)
ANEXA nr.2 - Opinia fiscala regim TVA
ANEXA nr.3 - Raportul de inventariere cu anexe.
ANEXA nr.4 - Raport de inspectie fiscala si Decizia.
ANEXA nr.5 - Tabelul preliminar de creante al debitoarei Arcadia Invest SRL

EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI – lichidator judiciar
Mot Marius – practician in insolventa

EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI
RFO II - 0493
C.I.F. 30806156