

REGULAMENT

privind derularea procedurii de vanzare a bunului imobil proprietatea debitorului DALIFLOR S.R.L

Vanzarea bunului imobil proprietatea debitorului DALIFLOR SRL – societate in faliment - se va desfasura in conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolventei coroborate cu dispozitiile Codului de procedura civila privitoare la vanzarea bunurilor imobile conform art. 149 din Legea nr. 85/2006 si in conformitate cu aprobarea creditorilor.

Situatia completa a bunului supus procedurii de valorificare conform prezentului regulament este prezentata in raportul de evaluare intocmit de catre expertul evaluator Groze Mihut Raluca. In baza prezentul regulament urmeaza a se intocmi caietul de prezentare a bunului, care urmeaza a fi comunicat fiecarui ofertant interesat.

Bunul imobil al societatii debitoare se va valorifica prin metoda **vanzarii la licitatie**.

Bunul imobil supus valorificarii consta in teren intravilan, suprafata de 864 mp, situat in loc. Beius, str. Ion Creanga, nr. 8, jud Bihor, in scris in CF nr. 6564, nr cad 447/5 si 751. Mentionam faptul ca acest imobil face obiectul ipotecii Bancii Transilvania SA Cluj-Sucursala Oradea, in conformitate cu prevederile art 53 din Legea 85/2006, “Bunurile instrainate de administratorul judiciar sau lichidator, in exercitiul atributiilor sale prevazute de prezenta lege, sunt dobandite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garantii reale mobiliare sau drepturi de retentie, de orice fel, ori masuri asiguratorii, cu exceptia masurilor asiguratorii sau masurilor preventive specifice instituite in cadrul procesului penal,” asa cum a fost acesta modificat prin art 1, pct 26 din Legea 169/2010.

Mentionam faptul ca pe parcela identificata cu nr. cadastral 447/5 exista o constructie, casa in regim P+M, pentru care nu s-a prezentat lichidatorului judiciar documentatia, respectiv proiecte, autorizatie de constructie sau alte acte care sa ateste situatia juridica a acesteia. Constructia nefiind in scrisa in CF, evaluarea terenului s-a efectuat in ipoteza de teren liber de constructii.

Licitatia va fi anuntata intr-un ziar de larga circulatie si se va desfasura dupa regulile licitatiei competitive, la un pret in urcare, iar pasul de licitatie va fi intre 5%-10% din pretul de pornire al licitatiei. De asemenea publicatia de vanzare va fi afisata la sediul lichidatorului judiciar, unde va avea loc si licitatia si va fi publicata pe site-ul de internet al lichidatorului judiciar www.gefin.ro; www.licitatii-insolventa.ro.

Comisia de licitatie va fi formata din 3 persoane cu urmatoarea componenta: presedinte, un membru si un secretar. Presedintele comisiei de licitatie va fi practician in insolventa, iar membrul comisiei si secretarul comisiei vor fi desemnati de catre presedinte.

Licitatia se va organiza dupa cum urmeaza: licitatia va avea loc saptamanal, si dupa a doua sedinta de licitatie se va scadea pretul cu 10%, pana cand reducerea va ajunge la 70% din valoarea de pornire a licitatiei. Cand se va ajunge cu reducerea pretului la 70% din valoarea initiala de pornire a licitatiei se va convoca Adunarea creditorilor pentru a se decide care va fi pretul de vanzare al bunului sau schimbarea modalitatii de vanzare

Pot participa la licitatie persoanele fizice/juridice romane/straine interesate, care la data organizarii licitatiei vor trebui sa faca dovada achitarii garantiei.

Nu pot participa la licitatie persoanele fizice sau juridice care au datorii neplatite fata de Daliflor SRL, precum si persoanele fizice sau juridice care fac obiectul procedurilor prevazute de Legea 85/2006 (Legea 85/2014) privind procedura insolventei.

Caietul de prezentare al imobilului si regulamentul de vanzare se va achizitiona contra cost de la sediul lichidatorului judiciar. Pretul acestuia este de 500 lei, plus TVA

Taxa de participare este de 1.000 lei + TVA si se va achita la sediul lichidatorului judiciar.

Garantia de participare de 10% din pretul de pornire al licitatiei, se va depune, pana cel tarziu la ora anuntata pentru organizarea licitatiei, in contul unic al debitorului deschis la banca Transilvania SA Oradea, IBAN RO71BTRL00501E14B80104XX si va constitui avans din pretul de adjudecare.

Pentru participarea la licitatie, persoanele fizice romane vor depune pana la data organizarii licitatiei urmatoarele documente:

- a) dovada achitarii caietului de prezentare si a taxei de participare
- b) dovada achitarii garantiei de 10% din pretul de pornire a licitatiei;
- c) copia buletinului de identitate;
- d) actul care atesta imputernicirea persoanei pe care o reprezinta la licitatie, daca este cazul.

Pentru participarea la licitatie, persoanele juridice romane vor depune pana la data organizarii licitatiei urmatoarele documente:

- a) dovada achitarii caietului de prezentare si a taxei de participare
- b) dovada achitarii garantiei de 10% din pretul de pornire a licitatiei;
- c) copia CUI si CIF;
- d) delegatia de reprezentare, semnata si stampilata de catre reprezentatul legal al persoanei juridice;
- e) declaratia reprezentantului legal al persoanei juridice, atestata de un avocat sau de un notar public, din care sa rezulte ca societatea nu face obiectul unei proceduri de insolventa sau a vreunei proceduri de executare silita si certificat constatator emis de Registrul Comertului nu mai vechi de cinci zile.

Licitatia va avea loc si va fi organizata la sediul lichidatorului judiciar din Oradea, str. Iosif Vulcan nr. 7, ap 7, jud Bihor la data si ora anuntata in publicatiile de vanzare. Pretul de vanzare va fi afisat la sediul lichidatorului judiciar. Data stabilita pentru vanzare nu va fi mai scurta de 20 de zile si nici mai lunga de 40 de zile de la afisarea publicatiei de vanzare la locul la care va avea loc licitatia.

Licitatia se va desfasura dupa urmatoarea procedura:

- presedintele comisiei de licitatie anunta pretul de strigare si va face o scurta prezentare a regulilor de desfasurare a licitatiei;
- Pasul de licitatie valoric va fi intre 5% si 10% din pretul de pornire al licitatiei;
- In timpul licitatiei fiecare participant la licitatie are dreptul sa anunte un pret mai mare decat cel anuntat de presedintele comisiei cu pasul de licitatie stabilit; la prima strigare este permisa licitarea cu o suma egala cu valoarea de pornire. Ordinea de strigare va fi stabilita prin tragere la sorti;
- In cazul in care mai multi cumparatori sunt dispusi sa achite pretul de strigare, licitatia va continua, dupa regulile licitatiei competitive, respectiv la un pret in urcare, prin pasul de supralicitare stabilit, pana cand ultima oferta nu va fi supralicitata de un alt participant;
- Se declara castigator participantul la licitatie care a oferit pretul cel mai mare si nici un alt participant nu supraliciteaza;
- In cazul in care niciunul dintre participanti nu ofera pretul de strigare, presedintele comisiei de licitatie incheie licitatia, urmand ca aceasta sa se repete pana la adjudecarea bunului sau pana la vanzarea acestuia prin alta modalitate de vanzare prevazuta de Legea 85/2006 privind procedura insolventei, modalitate aprobata de catre adunarea creditorilor;
- In cazul in care se prezinta doar un singur participant, acesta este declarat castigator numai daca ofera pretul de pornire al licitatiei, anuntat la inceperea sedintei de licitatie;
Cu ocazia adjudecarii, se va intocmi procesul verbal de licitatie care va cuprinde:
 - numarul si data procesului-verbal de licitatie;
 - data si locul licitatiei;
 - numele tuturor participantilor la licitatie si sumele oferite de fiecare participant
 - datele de identificare a bunului care a fost adjudecat;
 - denumirea si sediul debitoarei si datele de identificare ale adjudecatarului;
 - pretul la care a fost adjudecat bunul;
 - semnaturile adjudecatarului, a celorlalti participanti la licitatie si a membrilor comisiei de licitatie;
 - mentiuni, cu privire la termenul si modalitatea de plata.

Procesul verbal de adjudecare **nu constituie titlu de proprietate**, contractul de vanzare cumparare trebuind perfectat la un notar public, potrivit dispozitiilor art. 120 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei.

Contravaloarea caietului de prezentare si a taxei de participare nu se restituie.

Participantilor, care nu au adjudecat bunul, li se va restitui garantia de 10% depusa, in termen de maximum 3 zile de la data licitatiei.

La data adjudecarii bunului, adjudecatarul se prezuma ca are cunostinta de starea bunului, astfel ca ulterior nu va putea invoca existenta unor vicii sau a altor defectiuni, in cadrul procedurilor de vanzare conform legii insolventei aplicandu-se Principiul "vazut si placut".

Termenul pentru formularea eventualelor contestatii este de 5 zile de la data organizarii licitatiei si se va depune in scris la sediul lichidatorului judiciar si la dosarul de insolventa nr. 6428/111/2012, al Tribunalului Bihor, in vederea solutionarii acestora de catre judecatorul sindic.

Dupa adjudecare, contravaloarea bunului va fi achitata de indata ori, dupa caz, in conformitate cu prevederile art 848 alin 1 Cod de procedura civila, in termen de cel mult 30 de

zile de la data vanzarii, tinandu-se cont de garantia depusa in contul pretului. Daca adjudecatarul nu depune pretul in termenul mai sus aratat, imobilul se va scoate din nou la vanzare acesta fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret. Adjudecatarul va putea sa achite la termenul de licitatie pretul oferit initial, in care caz va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitatie, conform dispozitiilor art. 849 alin. 1 din Codul de procedura civila. Suma datorata de fostul adjudecatar se stabileste prin procesul-verbal de licitatie, care constituie titlu executoriu si se va retine cu precadere din cautiunea depusa - art 849 alin 3 din Codul de procedura civila.

In cazul in care adjudecatarul, declarat castigator al licitatiei nu achita, in termenul aratat mai sus pretul vanzarii acesta nu este indreptatit la restituirea garantiei depuse.

Pana la data achitarii integrale a pretului adjudecat, riscul pierii bunului este in sarcina adjudecatarului, eventuala degradare, descompletare etc. nu va fi motiv de refuz de plata sau de diminuare a pretului de adjudecare ori de a solicita anulara vanzarii si restituirea garantiei.

Pentru neachitarea in termen a pretului oferit se vor percepe penalitati de intarziere de 0,5 % pe zi de intarziere, calculate la suma ramasa neachitata, pana la plata integrala a pretului sau a anularii vanzarii.

Adjudecatarul are drept de proprietate deplina asupra bunului cumparat din momentul achitarii integrale a pretului.

In conformitate cu prevederile art 1707 alin 5 Cod Civil, in vanzarile silite nu se datoreaza garantie contra viciilor ascunse.

Dupa achitarea integrala a contravalorii bunului adjudecat se va emite factura si se va intocmi contractul de vanzare cumparare in forma autentica, la notarul public. Cheltuielile ocazionate de transferul proprietatii vor fi suportate de catre cumparatorul-adjudecatar conform art. 1666 din Codul Civil.

ORGANIZATORUL LICITATIEI

GEFIN INSOLV S.P.R.L

Lichidator judiciar al DALIFLOR S.R.L