

*VE, IAPZ, PATRIMONIUL PHCL în vederea
construcției unei noi clădiri
de locuințe! 07.10.2022*

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA IOJA PAULA ȘABINA
Bistrita, Str. Petre Ispirescu, nr. 15B
CIF 31340541 TEL./FAX 0263/218095 ; 0744/172828
EMAIL: poenar_insolventa@yahoo.com

CII - Ioja Paula Sabina, în calitate de administrator judiciar, al debitoarei LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI S.A. - în reorganizare, Cod de identificare fiscală: RO571198. Sediul social: Bistrița, Str. Cuza Vodă, nr. 17A, Județ Bistrița-Năsăud. Număr de ordine în registrul comerțului: J06/457/1998.

LICITAȚIE PUBLICĂ

Pentru vânzarea bunurilor imobile din patrimoniul debitoarei LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI S.A. constând în proprietate imobiliară „TEREN INTRAVILAN S = 3.564 mp, și CLĂDIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrativ în regim P+1E, Sală de ședințe în regim parter, Sediul din Proiectări și Laborator în regim P+1E, Clădire punct control în regim parter, CONSTRUCTII SPECIALE: Platforme carosabile și împrejurimi. Conform Raportului de evaluare întocmit, valoarea de piață a bunurilor imobile se ridică la 3.831.300,00 lei respectiv 775.725,00 Euro. Prețul prezentat nu conține TVA, acesta urmând a fi aplicat conform prevederilor legale în vigoare la data vânzării.

Prima licitație având ca preț de pornire 75% din prețul de evaluare, respectiv va avea loc în data de 07.10.2022, la ora 10:00, la sediul administratorului judiciar din Bistrița, str. Petre Ispirescu, nr. 15B, et. 3, jud. Bistrița-Năsăud, iar în cazul în care bunurile imobile sus-menționate, nu se vor adjudeca, la sediul administratorului judiciar se va organiza o altă licitație publică cu strigare, la aceeași ora și în aceleași condiții stabilite prin Caietul de sarcini și Regulamentul de vânzare, respectiv în data de 14.10.2022.

Persoanele care doresc să se înscrie la licitație au obligația de a depune garanția de participare la licitație de 10% din prețul de pornire la licitație, precum și obligația de a procura Caietul de sarcini și Regulamentul de vânzare. Prețul Caietului de sarcini și a Regulamentului de vânzare este de 5.000,00 lei + T.V.A., și pot fi achiziționate de la sediul administratorului judiciar. Acesta cuprinde componența și descrierea activelor scoase la vânzare.

Documentația de înscriere la licitație va fi depusă cu cel târziu 24 de ore înainte de data stabilită pentru licitație. Accesul direct la bunurile oferite la vânzare se face cu programare. Persoanele care pretind vreun drept asupra activelor ce urmează a fi scoase la vânzare au obligația sub sancțiunea decăderii, să facă dovada acestui fapt cu cel târziu 24 ore înainte de data stabilită pentru licitație, la sediul administratorului judiciar.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa administratorului judiciar la nr. de telefon 0744172828.





CAIET DE SARCINI

PRIVIND BUNURILE IMOBILE

TEREN INTRAVILAN S =3.564 mp

si

CIADIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrativ in regim P+1E, Sala de sedinte in regim parter, Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire punct control in regim parter;

CONSTRUCTII SPECIALE :Platforme carosabile si imprejuriri

situate în

Bistrița, str. Cuza Voda, nr. 17A, jud. Bistrița-Năsăud

din patrimoniul debitoarei

Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA



Prezentul "CAIET DE SARCINI" are ca obiective:

1. Descrierea bunurilor oferite spre vânzare
2. Precizarea condițiilor generale de vânzare a acestor bunuri
3. Prezentarea regulamentului de organizare și de desfășurare a licitației

1. DESCRIEREA BUNURILOR OFERITE SPRE VÂNZARE

1.1. Considerații generale:

LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA este o societate comercială aflată în procedură de insolvență, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, și constituie obiectul dosarului 1896/112/2022 aflat pe rolul Tribunalului Bistrița-Năsăud.

LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA are următoarele date de identificare:

- Forma juridică: *societate pe acțiuni*
- Sediul social: Bistrița, str. Cuza Voda, nr. 17A, jud. Bistrița-Năsăud
- CUI/ONRC: 571198; J06/457/1998

Activitatea societății **LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** în perioada de observatie este condusă de administratorul special desemnat, în persoana d-mnului **Sas Grigore**, sub atenta supraveghere a administratorului judiciar **Cabinet Individual de Insolvență Ioja Paula Sabina**.

1.2. Descrierea activelor oferite spre vânzare:

Obiectul vânzării prin licitație publică cu strigare îl constituie vânzarea în condițiile Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, a bunului imobil „ **TEREN INTRAVILAN S =3.564 mp si CIADIRI ADMINISTRATIVE:** Sediul administrative in regim P+1E, Sala de sedinte in regim parter, Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire punct control in regim parter, **CONSTRUCTII SPECIALE** :Platforme carosabile si imprejmuiri, aflat în proprietatea **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA - în insolvență, in insolvency, en procedure collective**, cu sediul în Bistrița, str. Cuza Voda, nr. 17A, jud.



Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Bistrița-Năsăud sub nr. J06457/1998 având CUI 571198.

1.2.1. Bunul imobil supus valorificării, este identificat astfel:

<i>Proprietar tabular</i>	Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA - în insolventa, in insolvency, en procedure collective Sediul: Bistrița, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrița-Năsăud J06/457/1998 CUI 571198
<i>Descriere proprietate</i>	TEREN INTRAVILAN S =3.564 mp si CIADIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrative in regim P+1E, Sala de sedinte in regim parter, Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire punct control in regim parter, CONSTRUCTII SPECIALE : Platforme carosabile si imprejmuiri, situate in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.
	compus din: <ul style="list-style-type: none">• Teren intravilan in S= 3.564 mp, CF 90562- Nr, cad. 90562 situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Cladire in regim P+1:sediul administrativ, CF 90562- Nr, cad. 90562-C1, Sc =240 mp, Scd=480 mp, situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Cladire in regim parter:sala de sedinte, CF 90562- Nr, cad. 90562-C2, Sc =142 mp, Scd=142 mp, situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Cladire in regim P+1E: sediu din proiectari si laborator CF 90562- Nr, cad. 90562-C3, Sc =62 mp, Scd=142 mp, situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Cladire in regim parter :punct control, CF 90562- Nr, cad. 90562-C4, Sc =32 mp, Scd=31 mp, situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Constructii special: platform carosabile, CF 90562, Sc = 1,5000 mp situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.• Constructii special:imprejmuiri, CF 90562, Sc = 180,93 ml situat in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud.

1.2.2. Conform Raportului de evaluare asupra bunului imobil " TEREN INTRAVILAN S =3.564 mp si CLADIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrativ in regim P+1E, Sala de sedinte in regim parter, Sediul din Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire punct control in regim parter, CONSTRUCTII SPECIALE :Platforme carosabile si imprejuriri, situate in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud." înregistrat sub nr. 30/21.07.2022, întocmit de către expertul evaluator - Membru A.N.E.V.A.R. Bal Ioan , valoarea de piata a acestuia este de 5.108.400 lei, echivalentul a 1.034.300 Euro (curs BNR la data de 21.07.2022). Prețul nu conține T.V.A, acesta va fi aplicat conform regimul juridic prevăzut de Codul Fiscal.

1.2.2 * Regimul juridic al T.V.A-ului prevăzut de Codul Fiscal

Pentru stabilirea regimului fiscal aplicat la vanzarea proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata de 3.564 mp, cladiri administrative si constructii speciale se va tine cont de faptul ca se efectueaza vanzarea unui corp funciar unic, format din constructii si terenul pe care acestea sunt edificate identificate in extrasul de carte funciara nr. 90562 Bistrita, numere cadastrale 90562, 90562-C1, 90562-C2, 90562-C3, 90562-C4.

Astfel, atunci cand se livreaza un corp funciar unic, in baza prevederilor pct. 55 alin. (1) din normele de aplicare ale art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal:

- a) terenul pe care s-a edificat constructia urmeaza regimul constructiei, daca valoarea acestuia este mai mica decat valoarea constructiei asa cum rezulta din raportul de expertiza/ evaluare;
- b) constructia va urma regimul terenului pe care este edificata, daca valoarea acesteia este mai mica decat valoarea terenului asa cum rezulta din raportul de expertiza/ evaluare ;
- c) daca terenul si constructia au valori egale, asa cum rezulta din raportul de expertiza/ evaluare, regimul corpului funciar se stabileste in functie de bunul imobil cu suprafata cea mai mare. Se va avea in vedere suprafata construita desfasurata a constructiei.

Din raportul de evaluare nr. 30 din data de 21.07.2022, terenul in suprafata de 3.564 mp, cu o valoare de piata de 3.520.600 lei are valoarea cea mai mare in raport cu constructiile edificate pe acesta. In acest sens aducem in vedere prevederile art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul Fiscal:



f) livrarea de constructii/parti de constructii si a terenurilor pe care sunt construite, precum si a oricaror altor terenuri, prin exceptie, scutirea nu se aplica pentru livrarea de constructii noi, de parti de constructii noi sau de terenuri construibile. In sensul prezentului articol se definesc urmatoarele:

1. teren construibil reprezinta orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa constructii, conform legislatiei in vigoare;

In concluzie, vanzarea proprietatii imobiliare poate avea doua forme in functie de regimul fiscal al cumparatorului:

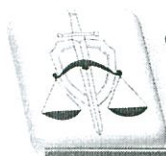
1) Cumparatorul este inregistrat in scopuri de TVA, in acest caz vanzarea se face prin aplicarea prevederilor art. 331 alin.(2) lit. g) privind masurile de simplificare, taxare inversa.

2) Cumparatorul nu este inregistrat in scopuri de TVA, in acest caz vanzarea se face in regim normal de taxare prin aplicarea cotei de TVA de 19% in factura de vanzare.

1.2.3. Situația juridică:

Proprietatea imobiliară "TEREN INTRAVILAN S =3.564 mp si CIADIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrative in regim P+1E, Sala de sedinte in regim parter, Sediul de Proiectari si Laborator in regim P+1E, Cladire punct control in regim parter, CONSTRUCTII SPECIALE :Platforme carosabile si imprejmui, situate in Bistrita, str. Cuza Voda, nr.17A, jud. Bistrita-Nasaud." se afla in patrimoniul debitoarei Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA .

Potrivit art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență "Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel..."



2. PRECIZAREA CONDIȚIILOR GENERALE DE VÂNZARE

2.1. Organizatorul licitației este **administratorul judiciar al debitoarei- Cabinet Individual de Insolvență Ioja Paula Sabina**, reprezentant prin practician în insolvență Ioja Paula Sabina în numele și pentru **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** având sediul în Bistrița, str. Cuza Voda nr. 17A, jud. Bistrița-Năsăud.

2.2. Administratorul judiciar asigură pe toată durata procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare, imparțialitatea și egalitatea deplină de tratament între toți participanții, cu respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

2.3. Principiul vânzării bunurilor este „*vândut - plăcut - cumpărat - așa cum este și unde este*” neoferindu-se garanții asupra bunului vândut și asupra funcționalității acestuia, cu excepția asigurării că vânzătorul **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA - în insolventa, in insolvency, en procedure collective** este proprietarul bunului, iar administratorul judiciar **Cabinet Individual de Insolvență Ioja Paula Sabina** este reprezentatul legal al vânzătorului și are dreptul de a vinde bunul respectiv.

2.4. Se presupune că toți solicitanții la înscrierea la licitație au citit cu atenție, au înțeles, sunt de acord și vor respecta **Regulamentul de vânzare** în integralitatea lui.

2.5. Ofertanții declară că participă la licitația publică cu strigare în perfectă cunoștință de cauză, și știu că fiecare ofertare este necondiționată și irevocabilă. Prin operațiunea de ofertare, ofertantul:

- a) acceptă integral prezentul Regulament de vânzare,
- b) se obligă să cumpere bunul la prețul pe care l-a oferit.

2.6. La procedura de vânzare prin licitație publică cu strigare, pot participa atât persoane fizice, cât și persoane juridice, române sau străine.

2.7. Ofertanții vor depune cu cel puțin **24 de ore** înainte de data stabilită pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare, la sediul administratorului judiciar din Bistrița, str. Petre Ispirescu, nr. 15B, etj. 3, județ Bistrița-Năsăud, următoarele documente:

- **Scrisoare de intenție** privind participarea la vânzare prin licitație publică cu strigare, care va trebui să conțină:



a) datele de identificare ale participantului la licitație,

b) prețul oferit pentru bunul imobil scos la vânzare prin licitație publică cu strigare, care trebuie să fie cel puțin egal cu prețul de începere al licitației,

➤ Dovada achitării **Caietului de sarcini** - în valoare de **5.000 de lei + T.V.A.**, se va achiziționa de la sediul administratorului judiciar din Bistrița, str. Petre Ispirescu, nr. 15 B, et. 3, jud. Bistrița-Năsăud. Contravaloarea acestuia se poate achita în numerar la sediul administratorului judiciar, ori prin virament bancar în contul ce se va solicita la sediul administratorului judiciar. Caietul de sarcini cuprinde descrierea activului ce urmează a fi valorificat, condițiile de participare la vânzare prin licitație publică cu strigare, Regulamentul de vânzare, raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Balci Ioan, documentele de proprietate ale bunurilor ce urmează a fi valorificate.

➤ Dovada achitării **garanției de participare** - în cuantum de **10% din prețul de pornire al licitației publice cu strigare**. Garanția de participare se va achita, cel târziu cu **24 de ore înainte** de licitație, în contul unic de insolvență al debitoarei **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** deschis la BRD GRUPE SOCIETE GENERAL SA respectiv: IBAN: **RO41BRDE060SV01188690600**. Garanția de participare se constituie în lei cu respectarea prevederilor din publicatia de vanzare. Garanția de participare la licitație se restituie tuturor participanților la licitație în termen de **5 zile lucrătoare** de la data încheierii procesului verbal, cu excepția adjudecatorului, pentru care aceasta se transformă în avans, acesta din urmă nemaiavând dreptul de a solicita restituirea acesteia.

➤ În caz de reprezentare - **împuternicire autentică/ delegație** în vederea participării la licitație.

➤ **Acord de acceptare**, în original, prin care ofertantul consimte că a luat la cunoștință în întregime de clauzele și condițiile cuprinse în Caietul de sarcini și în Regulamentul de vânzare prin licitație publică cu strigare, pe care le acceptă irevocabil și necondiționat.

➤ **Declarație cu privire la adresa de corespondență**, email și număr de telefon la care participantul poate fi contactat de urgență.

Declarațiile antemenționate pot face obiectul unui singur înscris.

➤ Documente specifice pentru identificarea ofertanților, respectiv:

- pentru persoane fizice:

- a. Buletin/ Carte de identitate - în copie,

dacă este cazul,

- b. Buletin/ Carte de identitate a persoanei reprezentate - în copie.



- pentru persoane juridice:
 - a. Certificat de înregistrare emis de Registrul Comerțului - în copie,
 - b. Act constitutiv actualizat - în copie,
 - c. Certificat constatator privind situația actuală a persoanei juridice emis de Registrul Comerțului - în original,
 - d. Declarație pe propria răspundere din partea reprezentantului legal al persoanei juridice rezidente, din care să rezulte că aceasta nu se află în procedură de concordat/ insolvență/ faliment, sau o altă procedură echivalentă - în original,
 - e. Buletin/ Carte de identitate al persoanei fizice care reprezintă persoana juridică și participă la licitație în numele și pe seama acesteia.

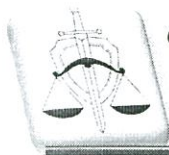
2.8. Ofertanții persoane fizice străine, ori persoane juridice străine, vor depune documentele legalizate în limba română.

2.9. Actele de identificare, precum și orice alte documente prevăzute a fi depuse în copie, se certifică de către titularul de drept ca fiind copii conforme cu originalul și se semnează de către acesta.

2.10 Participanții la licitație/ adjudecatarul își asumă respectarea reglementărilor în vigoare (legislative sau statutare/ contractuale proprii) privind mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele decizionale interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a activului - obiect al negocierii cu obiectul lor de activitate, cu reglementările din domeniul concurenței și alte posibile restricționări legislative sau statutare/ contractuale proprii. Anularea negocierii sau a procesului verbal de adjudecare pe motive menționate anterior, conduce la pierderea garanției de participare și a oricăror sume achitate, participanții/ adjudecatarul nemaiavănd dreptul să solicite restituirea acestor sume.

2.11. Toate procurile/ mandatele prin care se împuternicește un reprezentant al persoanei juridice rezidente/ nerezidente ori a persoanei fizice, trebuie să acorde mandatarului capacitatea de a participa la licitație și de a licita în numele și pe seama mandantului.

2.12. La ședința de licitație publică cu strigare, documentele solicitate în copie vor fi prezentate și în original pentru conformitate, sub sancțiunea decăderii.



2.13. În eventualitatea în care creditorii societății debitoare își vor arăta intenția de a achiziționa activul ce nu poartă garanția acestora, subzistă obligația achitării garanției de participare și a respectării tuturor celorlalte obligații.

3. PREZENTAREA REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI

3.1. Fiecare licitație publică se va organiza într-un interval de 7 zile față de cea anterioară anterioară, excepție fiind prima licitație care va avea loc la 14 zile de la data adunării creditorilor.

Pretul de pornire a licitațiilor va fi cel stabilit de adunarea creditorilor. Pentru fiecare etapă de reducere a valorii de pornire a licitațiilor se va face publicitatea corespunzătoare, în presa națională, presa locală și pe site-ul UNPIR.

3.2. În cazul în care nici după scaderile pretului de începere a licitației cu până la 75% din valoarea inițială bunurile nu se vor valorifica, o eventuală reducere sub pragul de 75% sau o eventuală modificare a metodei sau a regulamentului de valorificate, va fi supusă aprobării adunării creditorilor urmând procedura prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

3.3. În cazul în care pe parcursul expunerii pe piață a bunului imobil " **TEREN INTRAVILAN S = 3.564 mp și CLADIRI ADMINISTRATIVE:** Sediul administrativ în regim P+1E, Sala de sedințe în regim parter, Sediul de Proiectări și Laborator în regim P+1E, Clădire punct control în regim parter, **CONSTRUCTII SPECIALE** :Platforme carosabile și împrejurimi" vor fi depuse oferte de cumpărare a acestuia sub prețul la care se desfășoară licitațiile, aceste oferte vor fi supuse aprobării **Adunării Generale a Creditorilor Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** în termen maxim de 10 zile de la primirea ofertei de cumpărare. În cazul aprobării ofertei de cumpărare, administratorul judiciar va putea vinde bunul imobil ofertat, prin vânzare prin negociere directă, în condițiile de preț aprobate de adunarea creditorilor.

3.4. Prețul de pornire a licitațiilor este egal cu valoarea de piață a bunului imobil stabilită prin Raport de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Balc Ioan, respectiv



5.108.400,00 lei (1.034.300 EURO) și va fi afișat în publicația de vânzare prin licitație publică cu strigare.

3.5. Pentru fiecare etapă de reducere a valorii de pornire a licitațiilor se va face publicitatea corespunzătoare, în presa națională și locală.

3.6. **Locul de desfășurare a licitațiilor** este sediul administratorului judiciar din Bistrița, str. Petre Ispirescu, nr. 15 B, etj 3, județ Bistrița-Năsăud, la data și ora menționate în Anunțul de vânzare, publicat de administratorul judiciar. Ședințele de licitații vor fi conduse de către comisia de licitație.

3.8. **Comisia de licitație** este formată din:

- Ioja Paula Sabina - practician în insolvență - **Președintele comisiei de licitație**,
- Capota Mihaela - consilier juridic.

3.9. **Președintele Comisiei de licitație anunță:**

3.9.1. Denumirea societății comerciale ale cărei active scoase la licitație publică cu strigare.

3.9.2. Activele care sunt scoase la vânzare,

3.9.3. Denumirea și numărul de ordine ale ofertanților (*numărul de ordine se acordă de către administratorul judiciar în funcție de data și ora înregistrării scrisoarea de intenție și documentele necesare participării la licitația publică cu strigare*),

3.9.4. Condițiile de participare la licitație prevăzute în documentația de licitație,

3.9.5. Modul de desfășurare al vânzării,

3.9.6. Ofertanții descalificați sau respinși și motivul descalificării/ respingerii,

3.9.7. Prețul de pornire al vânzării prin licitație publică cu strigare,

3.9.8. **Pasul de licitație** propus de administratorul judiciar, care este de 25.000,00 Euro (la cursul BNR din ziua licitației)

3.10. Pentru adjudecarea bunurilor se vor respecta principiile licitațiilor cu preț în urcare.

3.10.1. În cursul ședinței de licitație, ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare, un preț egal cu cel anunțat de președintele comisiei, ori un preț mai mare decât prețul de pornire.

3.10.2. Dacă se oferă prețul de pornire al licitației de către mai mulți participanți, președintele comisiei de licitație, va crește prețul cu câte un pas de licitație până când unul din ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.



3.10.3. În cazul în care există cel puțin 2 ofertanți care oferă prețul de strigare și la pasul de licitație următor nu oferă nimeni prețul de strigare, va fi declarat adjudecator ofertantul cu numărul de ordine cel mai mic.

3.10.4. Bunul scos la licitație se adjudecă aceluia care după trei strigări succesive, făcute în intervale de timp, oferă prețul cel mai mare, chiar și atunci când, în lipsă de alți concurenți, acesta a fost singurul ofertant.

3.11. Președintele Comisiei de licitație anunță **adjudecatorul**, în persoana ofertantului care oferă cel mai bun preț, ori, în cazul în care ofertanții oferă același preț, dar nu mai mic decât prețul stabilit pentru începerea licitației și niciunul nu oferă prețul ajustat după strigarea unui pas de licitație, adjudecatorul cu numărul de ordine cel mai mic.

3.12. După anunțarea adjudecatorului, președintele comisiei de licitație declară închisă ședința de licitație publică cu strigare și procedează la întocmirea **Procesului Verbal de licitație publică cu strigare**.

3.13. **Procesul Verbal de licitație publică cu strigare** se semnează de toți membrii comisiei de licitație, de adjudecator și de toți ceilalți participanți la licitație.

3.14. În măsura în care unul dintre ofertanți va refuza semnarea **Procesului Verbal de licitație publică cu strigare**, se va consemna de către Comisia de licitație acest aspect în cuprinsul Procesului-verbal. Lipsa semnării **Procesului Verbal de licitație publică cu strigare** de către ofertant nu afectează valabilitatea acestuia.

3.14. Adjudecatorul bunului garantează că va semna la data ședinței **Procesul Verbal de licitație publică cu strigare** și va plăti prețul în termen de 30 de zile de la adjudecare, în caz contrar, acceptă fără protest faptul că garanția de participare la licitație nu i se va returna, fiind reținută cu titlu de daune în averea debitoare.

3.15. Participanților le este interzis să stabilească înțelegeri în timpul procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare, sau înaintea începerii acesteia, în scopul eludării principiului liberei concurențe privind prețul de adjudecare al bunului.



3.16. Comisia de licitație are dreptul de a descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din anunțul licitației publice cu strigare, sau din Regulamentul de vânzare.

3.17. Președintele comisiei de licitație are dreptul de a dispune evacuarea din sală a licitanților, dacă prin comportamentul lor împiedică buna desfășurare a licitației publice cu strigare.

4. PLATA PREȚULUI ȘI TRANSFERULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE

4.1. Modalitatea de plată este următoarea:

a) **garanția de participare** la licitație în cuantum de 10%, depusă de adjudecator, se constituie ca avans, respectiv plată parțială a prețului de adjudecare. Aceasta va fi achitată în lei, prin virament bancar în contul unic al debitoarei **LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** deschis la BRD GRUPE SOCIETE GENERAL SA respectiv: IBAN: RO41BRDE060SV01188690600.

b) **restul de preț**, reprezentând diferența dintre prețul de adjudecare și garanția depusă de adjudecator, se va achita în termen de **30 de zile calendaristice de la data desfășurării licitației**. În interiorul termenului de 30 de zile, se pot accepta și plăți parțiale.

Restul de preț se va achita în lei, având în vedere prevederile Procesului Verbal de licitație publică cu strigare, prin virament bancar în contul unic al debitoarei **LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** deschis la BRD GRUPE SOCIETE GENERAL SA respectiv: IBAN: **RO41BRDE060SV01188690600**

Condiția este îndeplinită de către adjudecator dacă până la ora 17:00 din ultima zi a termenului de plată prevăzut, prețul este integral virat în contul unic de insolvență al debitoarei **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA**.

4.2. Adjudecatorul va suporta comisioanele de transfer bancar și orice alte comisioane aplicate de bănci la acest transfer bancar.

4.3. În cazul în care adjudecatorul nu respectă condițiile și termenele de plată și/sau dispozițiile și termenele de încheiere a procesului verbal de predare primire și a actului de adjudecare, așa cum sunt acestea prevăzute în prezentul Caiet de sarcini și în regulamentul de vânzare, administratorul judiciar are dreptul exclusiv, recunoscut și



însușit fără opoziție de către licitant/ adjudecatar, de a anula licitația, inclusiv procesul verbal aferent, fără alte formalități prealabile. În acest caz, adjudecatarul își va pierde această calitate precum și garanția de participare împreună cu orice tranșe de preț achitate, iar activul imobiliar se va scoate din nou spre vânzare, la termenele și în condițiile aprobate de creditorii. Aceste sume reprezintă evaluarea anticipată a pagubelor produse creditorilor **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** prin neplata la scadență a prețului.

4.4. În acest din urmă caz, prevăzut la pct. 4.3., adjudecatarul:

- va pierde garanția de participare, precum și orice tranșe de preț achitate până în momentul nerespectării scadenței, acesta nemaivând dreptul de a solicita restituirea acestor sume,
- va suporta toate cheltuielile prilejuite cu organizarea unor noi ședințe de licitație, la prima cerere scrisă a administratorului judiciar, fără a fi necesare alte formalități,
- va suporta diferența negativă dintre prețul oferit la o nouă licitație și prețul de adjudecare la licitația curentă, la prima cerere scrisă a administratorului judiciar, fără a fi necesare alte formalități.

4.5. Până la data achitării integrale a prețului, adjudecatarul nu va putea efectua niciun act de dispoziție materială sau juridică, și nu va putea exercita atribuțiile de posesie și folosință asupra imobilului adjudecat.

4.6. Transferul deplin al dreptului de proprietate, cu toate atribuțiile acestuia (posesia, folosința și dispoziția), asupra bunului adjudecat, se va realiza numai după plata în integralitate a prețului de adjudecare, dovedit cu documente de plată și extrasul de cont bancar.

4.7. Administratorul judiciar va încheia cu adjudecatarul, în termen de maxim 20 de zile de la data achitării integrale a prețului de adjudecare, **contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică**, în baza Procesului Verbal de licitație publică cu strigare, conform prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență. Cheltuielile ocazionale cu încheierea acestui contract (*taxe notariale, taxe de întăbulare și altele*) vor fi suportate de către adjudecatar.



4.8. În măsura în care adjudecarea activului se face în contul creanței deținute împotriva debitarei de către un creditor care beneficiază de o cauză de preferință de rang I, prețul se va considera plătit prin compensare și se va declara ca atare la momentul încheierii contractului de vânzare în formă autentică, prin mențiune expresă în cadrul acestuia. Contractul se va încheia în maximum 30 de zile calendaristice de la data adjudecării. Tot în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data adjudecării, creditorul adjudecatar trebuie să plătească sumele datorate conform Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență. În această situație, perfectarea contractului de vânzare va fi condiționată de plata cheltuielilor de procedură și a onorariului administratorului judiciar conform Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

5. CONTESTAȚII

5.1. Oricare dintre participanți/ licitanți pot depune contestație împotriva procesului verbal de licitație/adjudecare, în termen de 3 zile de la data încheierii actului. Contestația se transmite prin mijloace rapide de comunicare (email) administratorului judiciar **Cabinet Individual de Insolvență Ioja Paula Sabina**, la următoarea adresă: **poenar_insolventa@yahoo.com**.

5.2. Contestațiile depuse de persoanele fizice sau juridice rezidente/ nerezidente, în altă limbă decât limba română, vor fi însoțite în mod obligatoriu de traducere legalizată în limba română.

5.3. Contestațiile vor fi soluționate de către Comisia de licitație în termen de 3 zile de la primirea contestației. Contestatorul i se va comunica soluția pronunțată de Comisia de licitație prin mijloace rapide de comunicare (email).

10. DISPOZIȚII FINALE

5.1. Toate procedurile de comunicare prevăzute de prezentul se consideră a fi îndeplinite în situația în care notificările/ comunicările sunt transmise către toate părțile implicate, prin mijloace rapide de comunicare, inclusiv email-urile comunicate de părți.



5.2. În situația notificărilor via email, data îndeplinirii procedurii de comunicare este considerată data transmiterii emailului de către expeditor.

5.3. Toate actele care se emană de la Comisia de licitație vor fi redactate în limba română.

5.4. În conformitate cu prevederile legale în vigoare, administratorul judiciar, membrii comisiei de licitație, rudele sau afinii lor până la gradul IV inclusiv, angajații debitoarei **Soc. LUCRARI DRUMURI SI PODURI SA** desemnați să participe la licitație, ori soții/soțiile acestora, nu au dreptul de a participa direct sau indirect la licitație în calitate de cumpărători și/sau reprezentanți ai acestora.

5.5. Comisia de licitație răspunde de respectarea procedurii de desfășurare a licitației în conformitate cu prezentul regulament.

5.6. În momentul înscrierii la licitație, se consideră că licitantul nu are nelămuriri sau obiecțiuni referitoare la situația faptică și juridică a activelor, așa cum reiese din prezentul și anexele sale, licitanții cunosc și sunt de acord cu prevederile regulamentului, inclusiv cu prevederile referitoare la angajarea răspunderii lor în cazul neonorării obligațiilor asumate în desfășurarea procedurilor prevăzute de prezentul regulament.

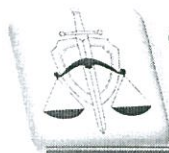
5.7. Datele privind activele scoase la vânzare se bazează pe documentația regăsită la sediul administratorului judiciar, Comisia de licitație și membrii acesteia nu pot fi ținuti responsabili pentru eventualele inexactități privind descrierea activelor.

5.8. Administratorul judiciar/ Comisia de licitație își rezervă dreptul de a anula procedura de vânzare în orice moment pentru evenimente independente de voința sa.

5.9. În cazul oricăror neînțelegerii, hotărârea administratorului judiciar este finală.

5.10. În conformitate cu art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *"Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar/ lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestrare, de orice fel..."*

5.10. Administratorul judiciar nu acordă nici o despăgubire, de nici o natură, pentru efectele vizibile și vicii ascunse, și nici o garanție în legătură cu caracterul



complet, funcționalitatea, capacitatea de utilizare sau posibilitatea de vânzare ulterioară a bunurilor adjudecate. Adjudecatorul nu are dreptul la nici o reducere, despăgubire și/sau orice altă ajustare în ceea ce privesc eventualele defecte de orice natură sau nemulțumire ale cumpărătorului și/sau terți.

5.11. Ofertanții pot vedea bunul imobil între data publicării anunțului publicitar privind vânzarea prin licitație publică de cu strigare și maxim cu 48 de ore înainte de data prevăzută pentru vânzare, cu programare prealabilă făcută la sediul administratorului judiciar la datele de contact prezentate la punctul anterior

5.12. Pentru detalii legate de regulamentul de vânzare, condiții de înscriere la licitația publică cu strigare, organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație publică cu strigare, informațiile și comunicarea între administratorul judiciar și ofertanți, se va face în scris sau email, la următoarele coordonate:

- Sediul administratorului judiciar din **Bistrița, str. Petre Ispirescu, nr. 15 B, et. 3, județ Bistrița-Năsăud,**
- Mobil: 0744.172.828,
- Email: poenar_insolventa@yahoo.com,
- Persoană de contact: **Ioja Paula Sabina - administrator judiciar,**
Capota Mihaela - consilier juridic.

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENA
IOJA PAULA SABINA



Dosar nr: 1896/112/2022
Tribunalul Bistrița-Năsăud

REGULAMENT

Privind vânzarea prin licitație publică
a proprietății imobiliare

„TEREN INTRAVILAN S = 3.564 mp, și
CLĂDIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrativ în regim
P+1E, Sală de ședințe în regim parter, Sediul din Proiectări și
Laborator în regim P+1E, Clădire punct control în regim parter,
CONSTRUCȚII SPECIALE: Platforme carosabile și împrejurimi”

din patrimoniul debitoarei

Soc. LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI S.A.

Nr. înreg. 723
Data: 28.07.2022



I. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Organizatorul licitației este **administratorul judiciar al debitoarei - Cabinet Individual de Insolvență Ioja Paula Sabina**, reprezentant prin practician în insolvență **Ioja Paula Sabina** în numele și pentru **Soc. LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI S.A.**, având sediul în Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17A, jud. Bistrița-Năsăud.

II. TIPUL DE LICITAȚIE

Având în vedere faptul că, în cadrul **Adunării Generale a Creditorilor Soc. LUCRĂRI DRUMURI ȘI PODURI S.A.** cu o majoritate de **68,43% din totalul masei credale**, respectiv cu o majoritate de **73,93% din totalul creanțelor prezente la vot**, a fost aprobată **Cererea formulată de debitoare prin administrator special, înregistrată sub nr. 995/04.07.2022**, prin care se solicită prezentarea și aprobarea vânzării bunurilor imobile, teren și construcție, situate în Mun. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17 A, jud. Bistrița-Năsăud, înscrise în C.F. 90562 Bistrița, anterior confirmării/ infirmării Planului de reorganizare judiciară, administratorul judiciar, ca **metodă de valorificare**, propune ca **bunurile să fie vândute prin licitație publică cu strigare**, conform prevederilor art. 154 - 158 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, prețul de începere al licitațiilor fiind cel aprobat de către creditorii. În cazul în care pe parcursul expunerii pe piață a bunurilor vor fi depuse oferte de cumpărare a bunurilor scoase la licitație sub prețul la care se desfășoară licitațiile, aceste oferte vor fi supuse aprobării adunării creditorilor în termen de 5 zile.

Fiecare licitație publică se va organiza într-un interval de 7 zile față de cea anterioară, excepție fiind prima licitație care va avea loc la 14 zile de la data adunării creditorilor.

Prețul de pornire a licitațiilor va fi cel stabilit de adunarea creditorilor. Pentru fiecare etapă de reducere a valorii de pornire a licitațiilor se va face publicitatea corespunzătoare, în presa națională, presa locală și pe site-ul UNPIR.

În cazul în care nici după scăderile prețului de începere a licitației cu până la 75% din valoarea inițială bunurile nu se vor valorifica, o eventuală reducere sub pragul de 75% sau o eventuală modificare a metodei sau a regulamentului de valorificare, va fi supusă aprobării adunării creditorilor urmând procedura prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență. Pe parcursul derulării licitațiilor, administratorul judiciar va putea proceda oricând la consultarea creditorilor în cazul în care ofertele depuse în scris sunt făcute la un preț mai redus decât prețul de valorificare publicat în momentul respectiv.

Cele înscrise în prezentul regulament se vor aplica în urma aprobării acestuia de către adunarea creditorilor, ținându-se cont de eventualele modificări ce se impun în baza hotărârii creditorilor. Licitațiile se organizează pe baza principiilor stabilite în prezentul regulament.



III. BUNURILE AFLATE ÎN PATRIMONIUL DEBITOAREI, A CĂROR VALORIFICARE SE URMĂREȘTE ÎN PREZENTUL REGULAMENT DE VÂNZARE

În prezentul regulament se urmărește valorificarea proprietății imobiliare:

„TEREN INTRAVILAN S = 3.564 mp, și

CLĂDIRI ADMINISTRATIVE: Sediul administrativ în regim P+1E, Sală de ședințe în regim parter, Sediul din Proiectări și Laborator în regim P+1E, Clădire punct control în regim parter,

CONSTRUCȚII SPECIALE: Platforme carosabile și împrejurimi”

fiind identificate juridic astfel:

TEREN INTRAVILAN

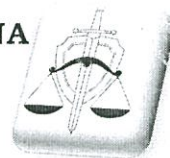
Adresa: Loc. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17 a, jud. Bistrița-Năsăud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață -mp-	Observații/ Referințe
A1	90562	3.564	- Teren împrejmuit;

CONSTRUCȚII

Adresa: Loc. Bistrița, str. Cuza Vodă, nr. 17 a, jud. Bistrița-Năsăud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Observații/ Referințe
A1.1	90562 – C1	- Nr. niveluri: 2, S. construită la sol: 240 mp, S. construită desfășurată: 480 mp, Sediul administrativ, clădire în regim P+1,
A1.2	90562 – C2	- Nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 142 mp, S. construită desfășurată: 142 mp, Clădire compusă din: sală de ședințe, clădire în regim P,
A1.3	90562 – C3	- Nr. niveluri: 2, S. construită la sol: 62 mp, S. construită desfășurată: 124 mp, Sediul din proiectări și laborator în regim P+1,
A1.4	90562 – C4	- Nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 31 mp, S. construită desfășurată: 31 mp, Clădire punct control în regim P,



Conform Raportului de evaluare întocmit de către PFA BÂLC IOAN - Evaluator autorizat - membru ANEVAR, depus la dosarul cauzei în data de 26.07.2022, valoarea de piață a proprietății imobiliare sus-menționate se ridică la suma de 5.108.400 lei, respectiv 1.034.300 Euro, iar valoarea de lichidare este în sumă de 3.575.880 lei, respectiv 724.010 Euro.

Prețurile prezentate în acest regulament nu conțin TVA, care va fi aplicabil conform prevederilor legale în vigoare la data vânzării.

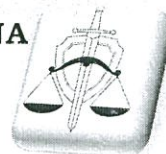
IV. CONDIȚII DE ÎNSCRIERE ȘI PARTICIPARE LA LICITAȚIE – INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Pentru participarea la ședința de licitație, ofertanții¹ sunt obligați să depună cu 24 ore anterior de data și ora indicată în anunțul publicitar pentru organizarea licitațiilor, următoarele documente:

- denumirea persoanei juridice sau numele persoanei fizice.
- datele de identificare ale societății (*sediul, nr. O.R.C., cod fiscal, administrator, cont bancar*) sau domiciliul, seria și nr. BI/CI, CNP al persoanei fizice etc.
- împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație.
- dovada achitării garanției de participare de 10% din prețul de strigare care se achită în contul de lichidare ce se va solicita la secretariatul administratorului judiciar. Debitorii societății pot participa la licitațiile organizate, numai după achitarea integrală a datoriilor.
- declarația de acceptare a condițiilor caietului de sarcini și a regulamentului de licitație cuprinsă în anexă prezentul regulament.
- dovada achitării contravalorii **Caietului de sarcini** (*dosarului de prezentare*). **Prețul Caietului de sarcini** este de 5.000 lei + T.V.A.

Nu se vor lua în considerare ofertele de cumpărare care nu respectă condițiile de mai sus. Oricare ofertant care se încadrează în condițiile de participare poate să se prezinte la ședințele de licitație.

¹ În înțelesul prezentului regulament, persoanele care își exprimă intenția de a participa la licitație, depunând în acest sens, documentația necesară, sunt numite generic „ofertanți”



V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Vânzarea proprietății imobiliare proprietății imobiliare:

„TEREN INTRAVILAN S = 3.564 mp, și

CLĂDIRI ADMINISTRATIVE: *Sediu administrativ în regim P+1E, Sală de ședințe în regim parter, Sediul din Proiectări și Laborator în regim P+1E, Clădire punct control în regim parter,*

CONSTRUCȚII SPECIALE: *Platforme carosabile și împrejurimi*”

se va face după aprobarea adunării creditorilor a Raportului de evaluare, a Strategiei de Vânzare și a Regulamentului de Vânzare și după îndeplinirea prevederilor privind publicitatea în ziare, conform prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedura de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Fiecare licitație publică se va organiza într-un interval de **7 zile față de cea anterioară**, excepție fiind prima licitație care va avea loc la **14 zile de la data adunării creditorilor**.

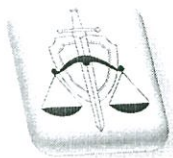
Locul de desfășurare a licitațiilor va fi stabilit de către administratorul judiciar prin anunțul de vânzare a bunurilor. Ședințele de licitații vor fi conduse de către comisia de licitație.

Prețul de pornire pentru vânzarea bunurilor se stabilește potrivit aprobării creditorilor, având la bază **Raportului de evaluare și Strategia de Vânzare** propusă de administratorul judiciar și aprobată de creditorii.

Prețurile de începere a licitațiilor nu pot fi modificate de către administratorul judiciar, fără aprobarea adunării creditorilor.

Organizarea primei ședințe de licitație și a ședințelor cu repetabilitate, va respecta următoarele:

- la valorificarea bunurilor se vor respecta principiile licitațiilor cu preț în urcare. Bunurile se adjudecă după trei strigări consecutive de către persoana care a oferit prețul cel mai mare. Dacă se prezintă un sigur ofertant acesta poate adjudeca bunul la prețul de strigare anunțat.
- valoarea de pornire a licitației în cadrul ședințelor de licitații va fi cea cea aprobată de creditorii în cadrul adunării.
- pasul de licitație va fi de **25.000,00 Euro (la cursul BNR din ziua licitației)**.
- adjudecarea bunurilor descrise mai sus, în cadrul unei ședințe de licitație, se va face la un preț mai mare sau cel puțin egal cu valoarea de pornire a ședinței de licitație. În cazul înscrierii unui singur ofertant la licitație, pentru a-și adjudeca bunul acesta trebuie să ofere cel puțin prețul egal cu valoarea de pornire a ședinței de licitație.
- pentru fiecare rundă de licitație/etapă de reducere a valorii de pornire a licitațiilor se va face publicitate corespunzătoare.
- ofertanții se identifică după numărul de ordine de pe lista de participare, după care președintele comisiei anunță obiectul licitației, precum și modul de desfășurare a acesteia.



- cu ocazia ședințelor de licitații, pentru valorificarea bunurilor imobile se va întocmi un proces-verbal privind desfășurarea și rezultatul licitației.

VI. PLATA PREȚULUI

Plata bunurilor se va realiza în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data adjudecării.

Predarea bunurilor la adjudecat se face numai după achitarea integrală a valorii de adjudecare cu TVA aplicabil conform normelor în vigoare.

Adjudecatorul va intra de drept în posesia bunurilor numai după achitarea integrală a prețului adjudecat, cu plata TVA în conformitate cu reglementările codului fiscal.

Actul de adjudecare va fi încheiat de către administratorul judiciar în termen de cel mult 15 zile de la data plății integrale a prețului.

Garanția de participare de 10% din prețul de strigare, depusă de adjudecat, intră în contul prețului.

În cazul în care după încheierea procesului-verbal de licitație ofertantul refuză plata prețului la termenul și în condițiile consemnate în procesul-verbal, garanția de participare depusă nu se restituie și se face venit la fondul destinat plății creditorilor.

Dacă prețul sau, după caz, diferența de preț nu se va depune în termenul prevăzut în procesul verbal de licitație se va relua licitația ori, după caz, o altă modalitate de valorificare a bunului, iar primul adjudecat va fi răspunzător atât de scăderea prețului obținut la a doua vânzare, cât și de cheltuielile făcute pentru acesta fiind obligat să achite aceste sume averii debitoare.

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ
IOJA PAULA SABINA

