

**REGULAMENT DE VANZARE**  
**prin licitatie publica cu strigare si/sau negociere directa a activelor debitoarei**  
**ALEX MORARU TURISM SRL - in faliment, in bankruptcy, en faillite**

Debitor: **ALEX MORARU TURISM SRL**

Nr. dosar: **558/1259/2013 - Tribunalul Comercial Arges**

Prin Incheierea de sedinta din data de 17.09.2013, pronunțată de Tribunalul Comercial Arges în dosarul nr. 558/1259/2013, avand ca obiect procedura insolventei, s-a dispus deschiderea procedurii generale de insolventa impotriva debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL. Prin aceeași Incheiere a fost desemnata MUNTENIAINSOLV IPURL administrator judiciar al debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL.

Prin Hotararea din data 05.11.2013, pronunțată de Tribunalul Comercial Arges în dosarul nr. 558/1259/2013, avand ca obiect procedura insolventei, s-a dispus intrarea in faliment prin procedura simplificata a debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL, dizolvarea societatii si ridicarea dreptului de administrare. Prin aceeași Incheiere a fost desemnata MUNTENIAINSOLV IPURL lichidator judiciar al debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL.

**I. PREZENTAREA ACTIVELOR SCOASE LA VANZARE**

In indeplinirea atributiilor prevazute de Legea 85/2006 privind procedura insolventei, MUNTENIAINSOLV IPURL scoate la vanzare activele din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL, compuse din imobilul - constructie D+P+2E+M cu destinatia pensiune turistica, situat in localitatea Dambovicioara, sat Podul Dambovitei, punctul Gruiul Pitii, judetul Arges, având suprafata construită la sol de 186 mp, impreuna cu mobilierul si dotarile aferente.

Terenul pe care este amplasata constructia nu este proprietatea societatii.

Documentele de proprietate ale pensiunii in favoarea societatii debitoare ALEX MORARU TURISM SRL sunt: autorizatie de construire nr. 13 din 02.06.2006, adeverinta de actualizare a autorizatiei de construire nr. 3655 din 13.11.2007 și proces verbal de receptie partială nr. 21 din 07.11.2007.

Constructia din patrimoniul debitoarei nu are documentatie cadastrala si nu este intabulata.

.Constructia - pensiune turistica - prezinta urmatoarele dotari/bunuri mobile:

Nr. crt.	Denumire bun	Cantitate (buc.)
1	Antena parabolica	2

**MUNTENIA/INSOLV I.P.U.R.L**

Bucuresti, Str. Delfinului nr. 1, bl. D16, apt. 24, sector 2

Tel/fax: (004) 021.310.03.45; 0723.171.934; email : munteniainsolv@gmail.com

IBAN : RO57 BACX 0000 0007 5572 6000 - UniCredit Tiriac Bank - Suc. Stavropoleos  
CIF 30179022 RFO II 0606

2	Bar	1
3	Bancheta lemn	9
4	Bazin apa 1100 l.	6
5	Boiler	1
6	Cada dus	9
7	Calorifer	2
8	Calorifer de perete	8
9	Calorifer otel	19
10	Ceas de perete	1
11	Centrala termica Wiessman	1
12	Chiuvea cu picior	10
13	Chiuvea inox	2
14	Chiuvea mica	1
15	Comoda	3
16	Corp bucatarie	1
17	Corp de iluminat pentru plafon	21
18	Corp de iluminat	4
19	Corp de iluminat tip aplica	16
20	Cos de gunoi	1
21	Cuier	5
22	Draperie	3
23	Dulap bucatarie	3
24	Dulap cu 2 usi	1
25	Dulap cu 3 usi	2
26	Dulap cu o usa	3
27	Etajera	7
28	Etajera baie cu oglinda	2
29	Extinctor	1
30	Hidrofor	1
31	Intrerupatoare	36
32	Jaluzele	1
33	Jaluzele din lemn	7
34	Masa	16
35	Mocheta	1
36	Noptiera	12
37	Oglinda	3
38	Oglinda de perete	1
39	Panou electric	3
40	Pat	9
41	Perdea	4
42	Pisoar	1
43	Plafoniera	2
44	Prize electrice	46

## MUNTENIA/INSOLV I.P.U.R.L

Bucuresti, Str. Delfinului nr. 1, bl. D16, apt. 24, sector 2  
Tel/fax: (004) 021.310.03.45; 0723.171.934; email : munteniainsolv@gmail.com  
IBAN : RO57 BACX 0000 0007 5572 6000 - UniCredit Tiriac Bank - Suc. Stavropoleos  
CIF 30179022 RFO II 0606

45	Saltea	10
46	Scaun inalt tip bar	3
47	Scaun piele	20
48	Scaun	2
49	Sistem audio marca Samsung	1
50	Tablou electric	3
51	Televizor	6
52	Vas expansiune	2
53	Vas WC cu rezervor	11
54	Veioza	4

Valoarea de piata a activelor, stabilita prin Raport de evaluare este de 185.000 Euro, echivalentul a 819.421 lei (calculat la cursul BNR din data de 14.11.2014 - data evaluarii, respectiv 1 Euro=4,4293 lei).

Valoarea de lichidare (de vanzare fortata, in cadrul procedurii falimentului), stabilita prin Raportul de evaluare este de 142.000 Euro, echivalentul a 628.961 lei (calculat la cursul BNR din data de 14.11.2014 - data evaluarii, respectiv 1 Euro=4,4293 lei).

Valoarea stabilita prin Raportul de evaluare nu contine TVA.

Valorificarea activelor se realizeaza in conditiile prevederilor art. 116-120 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei, precum si ale prevederilor Codului de Procedura Civila, ale prezentului Regulament cuprinzand instructiunile de desfasurare a licitatiei publice deschisa cu strigare si/sau negociere directa.

## II. PREZENTAREA CONDITIILOR GENERALE DE VANZARE A ACTIVELOR

**Vanzarea activelor se face in bloc** - respectiv constructia cu mobilierul si dotarile aferente.

În temeiul art. 53 din Legea nr. 85/2006, activele vor fi vandute libere de orice sarcini.

**Metoda de valorificare este licitatie publică cu strigare si/sau negociere directa**, conform art. 117, pct. 1 si 2 din Legea 85/2006, averea societatii putand fi oferita spre vanzare in urmatoarele moduri:

- a) *vanzarea in bloc a activelor prin negociere directa cu un cumparator identificat*, cu pretul minim de pornire reprezentat de valoarea de lichidare stabilita prin Raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA) si plata pretului in maxim 15 zile calendaristice de la data procesului verbal de adjudecare.
- b) *vanzarea in bloc a activelor prin negociere directa fara un cumparator neidentificat*, cu pretul minim de pornire reprezentat de valoarea de lichidare stabilita prin Raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA) si plata pretului in maxim 15 zile calendaristice de la data procesului verbal de adjudecare.
- c) *vanzarea in bloc a activelor prin licitatie publica deschisa cu strigare*, dupa cum urmeaza:

→ O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 100% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA);

↯ O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 75% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 106.500 Euro la care se adauga TVA);

↯ O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 50% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 71.000 Euro la care se adauga TVA).

Daca in cadrul acestor licitatii bunurile nu vor fi adjudecate, licitatia se va realua la interval de doua saptamani, pana la adjudecare.

Prima sedinta din setul de licitatii se va organiza in termen de 10 zile de la data realizarii publicatiei de vanzare.

In paralel, dupa efectuarea publicitatii, lichidatorul judiciar va colecta ofertele primite si va desfasura negocierile cu partile interesate.

In situatia in care vor fi primite oferte de pret inferioarei pretului de pornire a negocierii directe, lichidatorul judiciar va convoca Adunarea creditorilor pentru prezentarea si supunerea spre aprobare a acestor oferte.

Ofertantii si respectiv adjudecatarul nu vor avea niciun drept de actiune impotriva vanzatorului (respectiv lichidatorului) in privinta reparatiilor, conditiilor sau concordantei cu descrierea pentru oricare dintre scopurile speciale sau generale ale activelor.

Prin inscrierea la licitatie si/sau negociere directa ofertantii si respectiv adjudecatarul recunosc si sunt de acord ca au avut posibilitatea de a se informa in privinta situatiei juridice a activelor pentru care s-au inscris la licitatie/negociere directa.

Toate cheltuielile ocazionate de transferul de proprietate si altele sunt in sarcina adjudecatarului. Impozitele, taxele de orice natura si cheltuielile cu procedura sunt in sarcina lichidatorului judiciar pana la data adjudecarii. Dupa aceasta data toate impozitele si taxele de orice natura cad in sarcina adjudecatarului.

Predarea-primirea activelor se va face pe baza de proces verbal de predare-primire, dupa plata integrala a pretului de adjudecare si incheierea contractului in forma autentica, ceruta de lege.

### **III. LICITATIA PUBLICA DESCHISA CU STRIGARE**

#### **III.1. Conditii de participare la licitatie**

La licitatie poate participa orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea de a dobandi bunurile scoase la licitatie.

Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane.

Participarea la licitatie este conditionata de achizitionarea Caietului de sarcini si de avansarea unei garantii de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei, garantie care se depune prin virament in contul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL deschis la Libra Internet Bank- Sucursala BUCURESTI - RO36BREL0002000913370100.

Participantul la licitatie va suporta comisiunile bancare necesare transferului sumelor de bani. Prin achitarea garantiei de participare la licitatie ofertantul

consimte ca are cunostinta de situatia juridica si de fapt a activelor scoase la vanzare.

### **III.2. Documentele ce se depun de catre ofertanti**

Pentru a participa la licitatie ofertantii vor depune la sediul lichidatorului următoarele documente:

#### *Persoanele fizice:*

↯ ordinul de plata vizat de banca participantului (original), privind achitarea garantiei de 10% din valoarea de pornire a licitatiei.

↯ pentru persoanele fizice romane actul de identitate, iar pentru persoanele fizice straine copie dupa pasaport si legitimatie de sedere in Romania(copie si original).

↯ imputernicire acordata persoanei care reprezinta participantul persoana fizica la licitatie, daca este cazul ( BI sau CI in copie si original).

↯ dovada achitarii contravalorii Caietului de sarcini (factura fiscala si chitanta).

↯ scrisoare care sa contina adresa de email, nr. de telefon si fax si adresa completa la care ofertantul poate fi contactat de catre vanzator (original).

↯ declaratie pe proprie raspundere privind acceptarea prevederilor caietului de sarcini (model pus la dispozitie de lichidatorul judiciar).

#### *Persoanele juridice:*

↯ ordinul (original) de plata vizat de banca participantului, privind achitarea garantiei de 10% din valoarea de pornire a licitatiei.

↯ certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului (copie si original).

↯ declaratie pe proprie raspundere ca nu se afla in reorganizare judiciara, faliment sau alta procedura de insolventa (original).

↯ imputernicire acordata persoanei care reprezinta participantul la licitatie si actul de identitate al persoanei imputernicite (BI sau CI in copie si original).

↯ dovada achitarii Caietului de sarcini (factura fiscala si chitanta).

↯ scrisoare care sa contina adresa de email, nr. de telefon si fax si adresa completa la care ofertantul poate fi contactat de catre vanzator (original).

↯ declaratie pe proprie raspundere privind acceptarea prevederilor caietului de sarcini (model pus la dispozitie de lichidatorul judiciar).

Neprezentarea de catre potentialii cumparatori a oricaruia dintre documentele prevazute in caietul de sarcini conduce la eliminarea acestora de la licitatie publica deschisa.

In cazul in care din continutul documentelor solicitate nu rezulta indeplinirea conditiilor prevazute in anuntul de vanzare, potentialii cumparatori vor fi eliminati.

Pentru desfasurarea licitatiei si adjudecarea activelor scoase la vanzare este suficient un singur ofertant inregistrat care sa ofere pretul de pornire la licitatie.

### **III.3. Garantia de participare**

In vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa depuna garantia de participare la licitatie stabilita in anuntul publicitar. Plata garantiei se face in moneda nationala, in contul unic de lichidare deschis pe numele debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL la Libra Internet Bank-Sucursala BUCURESTI - RO36BREL0002000913370100.

Garantia de participare la licitatie se restituie integral participantilor care nu au castigat licitatia.

In cazul in care dupa incheierea procesului verbal de adjudecare, ofertantul refuza semnarea acestuia sau incheierea contractului si/sau plata pretului la termenul si in conditiile stabilite, garantia de participare de 10% din valoarea activului licitat, nu se restituie si se face venit la fondul destinat platii creditorilor.

Castigatorul licitatiei nu va intra in posesia activului adjudecat decat dupa plata integrala a acestuia si nu mai tarziu de 15 zile calendaristice de la data sedintei de licitatie, in caz contrar ofertantul pierde adjudecarea si garantia de participare la licitatie.

De asemenea, garantia nu se restituie ofertantului care nu a participat la licitatie, desi a platit garantia, cu exceptia unei cauze de forta majora. Se considera neparticipare la licitatie si refuzul participantului de a oferi pretul de incepere a licitatiei, in conditiile in care bunul nu se adjudeca altui participant.

#### **III.4. Comisia de licitatie**

Licitatiile sunt organizate de MUNTENIA/INSOLV IPURL lichidator judiciar al debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL, prin intermediul unei comisii numita prin Decizie interna.

Comisia de licitatie raspunde de pregatirea si desfasurarea licitatiei publice cu strigare si de urmarirea modului de realizare a masurilor stabilite in cadrul acesteia.

#### **III.5. Sedinta de licitatie**

Licitatia publica de vanzare a activelor este condusa de presedintele comisiei.

Preşedintele comisiei de licitatie are dreptul de a dispune evacuarea din sala a licitantilor, daca prin comportamentul lor impiedica buna desfasurare a licitatiei.

La deschiderea licitatiei, in prezenta licitantilor, presedintele comisiei de licitatie va anunta:

- a. activul scos la vanzare si pretul de pornire.
- b. indeplinirea de catre participantii a conditiilor pentru participarea la licitatie si dupa caz motivul respingerii unor oferte de participare;
- c. numele/denumirea ofertantilor si nr. de ordine atribuit in licitatie;
- d. modalitatile de plata acceptate (integral);
- e. pasul de licitare stabilit la 5% din pretul de pornire;
- f. alte informatii necesare.

Pretul de la care incepe licitatia este pretul de pornire indicat in anuntul de vanzare.

In situatia in care se prezinta un singur ofertant care ofera cel putin pretul de pornire al licitatiei, acesta este declarat adjudecatar.

Prin inscrierea la licitatia publica deschisa cu strigare se considera ca ofertantul accepta conditiile stipulate in caietul de sarcini, precum si in regulamentul de vanzare a activului.

In cazul in care se prezinta un singur ofertant se considera ca acesta acceptă pretul de pornire, iar in cazul in care ofertantul nu ofera pretul de pornire al licitatiei, pierde garantia de participare la licitatia publica deschisa cu strigare.

Daca se prezinta doi sau mai multi ofertanti care ofera pretul de pornire, presedintele comisiei va creste pretul cu cate un pas de licitatie, pana cand unul dintre ofertanti accepta pretul astfel majorat si nimeni nu ofera un pret mai mare.

Pasul de licitatie este de 5% din pretul de pornire a licitatiei pentru activul licitat.

Daca doi ofertanti ofera pretul de pornire, activul nu se va adjudeca decat daca se ofera pretul de pornire plus pasul de 5 % .

In cursul sedintei de licitatie, ofertantii sunt obligati sa anunte, prin strigare, un pret egal sau mai mare decat pretul anuntat de presedintele comisiei de licitatie.

Bunul se adjudeca celui care, după trei strigari succesive, facute la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, ofera pretul cel mai mare.

In cazul in care ofertantii participanti la licitatia publica deschisa ofera acelasi pret si niciunul dintre acestia nu doreste sa imbunatateasca oferta cu minim pasul de licitatie publica deschisa, comisia va putea dispune intreruperea licitatiei publice deschise si reluarea acesteia dupa maxim 2 (doua) ore pornind de la ultimul pret oferit.

Daca ofertele nu sunt imbunatatite va fi declarat adjudecatar ofertantul care a depus primul la sediul lichidatorului judiciar documentatia de participare la licitatia publica deschisa.

Adjudecarea va fi anuntata in sedinta de catre presedintele comisiei de licitatie, in favoarea participantului care a oferit pretul cel mai mare, dupa strigarea de trei ori a acestei ultime oferte de pret.

Ofertele succesive, incepand cu pretul de pornire la licitatie, precum si modul in care participantii le-au acceptat, se evidentiaza in procesul-verbal de licitatie care cuprinde rubricile referitoare la activul licitat, participantii la licitatie, preturile succesive de strigare oferite de catre fiecare participant si adjudecatarul licitatiei, precum si modalitatea de plata.

Procesul verbal de licitatie se semneaza de catre fiecare participant, de membrii comisiei de licitatie si dupa caz, de catre debitor. Prin semnarea procesului verbal de licitatie, licitatorii recunosc faptul ca nu au nici o obiectie asupra modului in care s-a desfasurat licitatia.

### **III.6. Adjudecarea definitiva**

Castigatorul licitatiei va deveni adjudecatar definitiv numai in ipoteza in care va achita integral pretul oferit in termen de 15 zile calendaristice de la data sedintei de licitatie.

Adjudecatarul va plati pretul stabilit in sedinta de licitatie, in termenul si in conditiile stabilite de comisia de licitatie, consemnate in procesul verbal de licitatie.

Plata pretului de adjudecare trebuie efectuata integral, in termen de 15 zile calendaristice de la data sedintei de licitatie (exclusiv ziua licitatiei), prin virament bancar, in contul unic de lichidare deschis pe numele debitorului debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL la Libra Internet Bank-Sucursala BUCURESTI - RO36BRELO002000913370100.

In contul debitoarei se va vira, in termenul mentionat, diferenta dintre suma cu care s-a adjudecat bunul si suma retinuta la data licitatiei cu titlu de garantie.

Plata pretului este considerata ca fiind efectuata in termen in conditiile in care data acceptarii la plata de catre banca adjudecatarului a ordinului emis de acesta este cel mult a 15-a zi calendaristica de la data licitatiei (exclusiv data licitatiei).

In termen de două zile lucratoare de la data confirmarii in extrasele de cont ale debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL a plății prețului integral, lichidatorul judiciar Munteniainsolv IPURL va transmite adjudecatarului-cumparator un exemplar original al actului de adjudecare.

Ofertantii declarati castigatori in sedintele de licitatie, care nu achita pretul conform conditiilor din procesul verbal al licitatiei, pierd garantia de participare, care se reține în debitorului si se face venit la fondul destinat platii creditorilor.

## **IV. NEGOCIAREA DIRECTA**

## **MUNTENIA/INSOLV I.P.U.R.L**

Bucuresti, Str. Delfinului nr. 1, bl. D16, apt. 24, sector 2  
Tel/fax: (004) 021.310.03.45; 0723.171.934; email : munteniainsolv@gmail.com  
IBAN : RO57 BACX 0000 0007 5572 6000 - UniCredit Tiriac Bank - Suc. Stavropoleos  
CIF 30179022 RFO II 0606

---

In paralel cu organizarea licitatiilor, lichidatorul judiciar va efectua publicitatea corespunzatoare vanzarii prin negociere directa, va colecta ofertele primite si va desfasura negocierile cu partile interesate.

Pretul de pornire a negocierii directe este reprezentat de valoarea de lichidare stabilita prin Raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA).

Condițiile de plata a pretului:

a) 20% din suma totala de plata, in termen de 5 zile calendaristice din momentul semnarii procesului-verbal de negociere directa, plata constituind avans, sub sanctiunea anularii procesului-verbal de negociere directa;

b) 80% din suma totala de plata, in termen de maximum 5 de zile calendaristice din momentul expirarii celor 30 de zile de la aparitia anuntului privind conditiile de supraofertare.

Plata se face in contul unic de lichidare deschis pe numele debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL la Libra Internet Bank- Sucursala BUCURESTI - RO36BREL0002000913370100. Plata pretului se va face numai in lei.

Negocierile se vor purta de catre lichidatorul judiciar, pe baza ofertelor depuse de catre potentialii ofertanti.

Oferta de cumparare se depune la sediul lichidatorului judiciar si trebuie sa contina:

- numele sau denumirea ofertantului
- domiciliul, respectiv sediul acestuia;
- numerele de telefon; fax; adresa de email;
- persoana de contact;
- denumirea bunului solicitat spre cumparare;
- pretul si modalitatea de plata oferite;

Vor fi luate in considerare numai ofertele care intrunesc cumulativ urmatoarele cerinte:

-plata a minim 20% din pretul de vanzare in termen de maxim 5 zile de la data procesului verbal de negociere;

- plata restului de pret in termenii stabiliti in procesul verbal de negociere, in termen de maximum 5 de zile calendaristice din momentul expirarii celor 30 de zile de la aparitia anuntului privind conditiile de supraofertare.

In cazul primirii a doua sau mai multe oferte de cumparare care prevad plata integrala a pretului oferit, criteriul de selectare a cumparatorului este pretul cel mai mare oferit. In caz de oferte egale la pret integral, se organizeaza o licitatie in urcare intre ofertantii respectivi, in conditiile unei licitatii obisnuite privind pasul de licitatie.

Dupa incheierea analizei ofertelor, lichidatorul judiciar va stabili oferta cea mai avantajoasa si va intocmi un proces verbal privind analiza ofertelor ce va fi prezentat Adunarii creditorilor.

Dupa aprobarea analizei ofertelor de catre Adunarea creditorilor si judecatorul sindic, rezultatul va fi comunicat ofertantilor, iar ofertantul declarat castigator va fi invitat pentru a incheia procesul-verbal de negociere a modalitatilor de plata.

In termen de două zile lucratoare de la data confirmarii in extrasele de cont ale debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL a plății prețului integral, lichidatorul judiciar Munteniainsolv IPURL va transmite adjudecatarului-cumparator un exemplar original al actului de adjudecare.

**MUNTENIANSOLV IPURL**  
Prin practician in insolventa  
Chituc Catalin