

Propunere

„Regulamentul

de valorificare a bunurilor imobile din patrimoniului debitoareii”

**COMPANIA DE TURISM HOTELURI SI RESTAURANTE PADIS
SRL**

- in reorganizare, in judicial reorganisation, en redressement -

elaborat de

P&L INSOLV IPURL

Oradea, 24.11.2017

În temeiul dispozițiilor Legii 85/2014 și al Codului de procedură civilă lichidatorul judiciar propune următoarea procedură de valorificare a patrimoniului:

1. VÂNZAREA LA LICITAȚIE ÎN CONDIȚIILE CODULUI DE PROCEDURĂ CIVILĂ SAU NEGOCIERE DIRECTĂ

Valorificarea unor bunuri imobile, respectiv pensiuni turistice PADINA 2 și PADINA 3, se efectuează prin **licitație publică cu strigare** la care pot participa un număr nelimitat de persoane fizice sau juridice sau, în subsidiar **prin negociere directă**, adjudecarea urmând a se face la cel mai bun preț oferit în funcție de raportul dintre cerere și ofertă în conformitate cu prevederile art. 154 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare. Bunurile se ofertează și licitează separat. Bunurile, astfel cum au fost acestea identificate prin raportul de evaluare din SEPTEMBRIE 2017 întocmit de IMOBEVAL SRL, SE VOR VALORIFICA în condițiile regulamentului de valorificare și la prețurile stabilite propuse de administratorul special - în situația în care acestea vor fi aprobate de adunarea creditorilor, în subsidiar la prețurile indicate în Raportul de evaluare privind bunurile imobile.

Bunurile sunt descrise în Raportul de evaluare întocmit de către IMOBEVAL SRL - prin evaluator Vizi Ladislau.

2. COMISIA DE LICITAȚIE/NEGOCIERE

Desfășurarea licitației/sedinței de negociere și respectarea prevederilor prezentului regulament se fac sub conducerea comisiei de licitație/negociere. Comisia de licitație/negociere, este formată din 2 membri cu următoarea componență:

Președintele comisiei - practicianul în insolvență

Secretarul comisiei - avocat colaborator al administratorului judiciar

Creditorii pot desemna un reprezentant care să participe la licitație/negociere în calitate de observator.

3. CONDITII DE PUBLICITATE A BUNURILOR

În vederea organizării VÂNZĂRII, lichidatorul judiciar va proceda la efectuarea de demersuri de expunere pe piață într-o formă adecvată care presupune anunțuri publicitare într-un ziar local de mare tiraj, pe un site specializat (ex: olx, lajumatate.ro, etc) precum și prin afișare pe site-ul Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România și pe site-ul practicianului în insolvență www.plinsolv.ro.

Anuntul publicitar privind informatiile despre licitatie va cuprinde:

- a.) denumirea si adresa unitatii organizatoare, precum si situarea bunurilor imobile și mobile supuse vanzarii, respectiv dacă acestea se valorifică doar împreună/sau separat;
- b.) adresa, data si ora tinerii licitației/sedintei de negociere pentru vanzarea bunurilor, precum si datele de desfășurare a următoarelor licitații;
- c.) numărul de telefon sau de fax la care se pot obține informatii suplimentare despre activele ce fac obiectul vanzarii, precum si caietul de sarcini – daca e cazul;
- d.) prețul de pornire la licitatie;
- e.) cuantumul garantiei de participare si contul de virament a garantiei

xxxxx

LICITAȚIA PUBLICĂ

I. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI/NEGOCIERII DIRECTE

A. Se va organiza un set de 5 licitații săptămânale la prețul de evaluare majorat cu 20%, care nu contine TVA. Valorile de ponire sunt:

- 224.760 euro pentru pensiune PADINA 2, in regim S+P+1E+M, situata in comuna Budureasa, platoul Padis, CF 50597, nr. cad. 194, judetul Bihor
- 227.040 euro pentru pensiune PADINA 3, in regim S+P+1E+M, situata in comuna Budureasa, platoul Padis, CF 505967, nr. cad. 195, judetul Bihor

VALORIFICAREA PENSIUNILOR SE VA FACE SUCCESIV, PRIMA DATA FIIND ORGANIZATE LICITATII PENTRU PENSIUNEA PADINA 2, ABIA DUPA VALORIFICAREA ACESTEIA SE VOR ORGANIZA LICITATII PENTRU PENSIUNEA PADINA 3.

B. În situația în care bunurile nu vor fi înstrăinate în aceste condiții, se va organiza un nou set de 5 licitații la prețul de 100% al bunurilor, stabilit potrivit raportului de evaluare respectiv:

- 187.300 euro pentru pensiunea PADINA 2;
- 189.200 euro pentru pensiunea PADINA 3;

C. În situația în care nu se realizează valorificarea, urmează a se reconvoaca Adunarea Generală a Creditorilor pentru stabilirea noilor condiții de valorificare a bunurilor.

II. CONDIȚII DE ÎNSCRIERE, PARTICIPARE ȘI DE ADJUDECARE LA LICITAȚIE

II.1. FORME DE ORGANIZARE A OFERTANȚILOR:

Pentru cumpărarea bunurilor ofertanții se pot asocia în formele de asociere precizate de sistemul legislativ în vigoare.

Dacă este necesară delegarea unui reprezentant, acesta nu va putea participa la licitație fără împuternicire acordată de persoana în numele căreia licitează.

Informațiile din ofertă vor fi opozabile inclusiv asociațiilor, eventualele prejudicii rezultate din neonorarea obligațiilor asumate se vor pretinde și acestora.

Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice de drept privat, române sau străine.

II.2. DOCUMENTE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

Ofertanții vor depune cu cel puțin 1 zi înainte de începerea licitației documentele necesare licitației, documente prevăzute de legislația în vigoare, astfel:

- ◆ Dovada depunerii garanției de participare în valoare de: **10 % din prețul de pornire al bunurilor oferite.**
- ◆ Împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație/negociere directă.
- ◆ Cerere de înscriere la licitație;
- ◆ Documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului, după cum urmează:

a.) Pentru persoane juridice române:

- copie a certificatului de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului,
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul,

b.) Pentru persoane juridice străine:

- copie a certificatului de înmatriculare a societății comerciale străine, în imobile;
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul,

c.) Pentru persoane fizice sau Asociații Familiare.

- copie de pe actul de identitate,
- copie de pe autorizația de funcționare,

Pentru persoane fizice străine – copie de pe pașaport.

II.3. ANALIZA DOCUMENTELOR

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți, iar documentele care nu conțin datele cerute de către organizator, nu vor fi preluate sau se vor anula în momentul deschiderii licitației.

Orice persoană juridică și fizică îndeplinind condițiile prezentului regulament poate depune oferte.

II.4. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Prima ședință de licitație are loc în termen de maxim 30 zile de la aprobarea vânzării bunurilor de către Adunarea Creditorilor, data și ora urmand a fi stabilite în publicațiile de vânzare.

Președintele Comisiei de licitație anunță:

- ◆ Denumirea debitoarei ale cărei bunuri imobile sunt scoase la vânzare.
- ◆ Bunurile imobile și mobile scoase la vânzare, respectiv ca ele pot fi adjudecate doar împreună/separat.
- ◆ Denumirea și numărul de ordine al ofertanților
- ◆ Condițiile de participare la licitație prevăzute în documentația de licitație
- ◆ Modul de desfășurare a licitației
- ◆ Ofertele respinse și motivul respingerii
- ◆ Prețul de pornire al bunurilor scoase la vânzare. Prețul de pornire la **primul set de licitații** este valoarea bunurilor - stabilite de către raportul de evaluare.
- ◆ **Pasul de licitație propus de către organizatorul licitației, și anume 100 EUR. Acesta poate fi modificat (majorat sau diminuat) la data deschiderii ședinței de licitație, în funcție de numărul de ofertanți, de bunurile pentru care au fost depuse oferte, în scopul eficientizării procedurii.**
- ◆ 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 doar unul dintre ofertanți acceptă prețul și nimeni nu oferă un preț mai mare.
- ◆ Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, acesta este declarat adjudecatar.
- ◆ Cei înscriși la licitație vor fi considerați că acceptă prețul de pornire.

Participantii la licitatie vor prezenta oferta de pret prin strigare. Oferta trebuie sa respecte conditiile de salt precizate la deschiderea licitatiei. Presedintele comisiei de licitatie anunță cu glas tare si clar suma oferita de licitator.

Daca la a treia strigare a ultimei oferte nu se striga o suma mai mare, presedintele comisiei de licitatie anunta adjudecarea bunului/bunurilor in favoarea participantului care a oferit ultima suma.

Licitatia se declara inchisa dupa anuntarea verbala a castigatorului de catre presedintele comisiei de licitatie si dupa intocmirea procesului verbal de licitatie, care se semneaza de membrii comisiei de licitatie de participanții la licitație si de adjudecatar.

Procesul verbal al licitației, împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea acesteia, se arhivează, potrivit legii la sediul lichidatorului, iar un exemplar din acesta se va depune la Dosarul cauzei aflat la Instanța, pentru verificarea legalității.

Procesul verbal de licitație directă constituie baza legală a încheierii Actului de adjudecare. Pentru bunurile imobile actele de adjudecare vor fi încheiate în forma prevăzută de lege ad validitatem. Toate acestea vor trebui consemnate în procesul verbal al Comisiei de licitație.

II.5. ADJUDECAREA BUNURILOR

Președintele Comisiei de licitație :

- ◆ Anunță adjudecatarul, care va fi ofertantul ce a fost admis la licitație și oferă prețul cel mai mare
- ◆ **Bunurile nu vor putea fi adjudecate, indiferent de modalitate de vânzare (licitație sau vânzare directă) la un preț sub valoarea de 70 % (șaptezecisută) din valoarea Rapoartelor de evaluare.**
- ◆ Declară închisă ședința de licitație.
- ◆ Întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de:
 - membrii Comisiei de licitație,
 - de adjudecatar,
 - de ceilalți ofertanți.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul verbal de licitație.

II.6. CONTESTAȚII

Oricare dintre ofertanți pot depune contestații în termen de 3 zile de la data ținerii licitației. Contestațiile vor fi soluționate de către Comisia de licitație care va notifica în scris – în termen de 3 zile de la primirea contestației – contestatorul despre soluția dată.

II.7. PLATA PREȚULUI ȘI TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Termenul de plată a prețului de adjudecare este de 45 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare, sub sancțiunea desființării de drept a adjudecării. La solicitarea adjudecatarului termenul poate fi prelungit, în mod excepțional, cu 5 zile.

Garanția de participare se restituie OFERTANTILOR NEADJUDECATARI în termen de 3 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare a bunului, iar în ceea ce privește adjudecatarul, garanția de participare va constitui în plată parțială/totală a prețului.

Până la plata integrală a prețului adjudecării bunurilor debitoarei, dreptul de proprietate asupra acestora nu va trece în patrimoniul adjudecatarului.

II.8 ORGANIZAREA UNEI NOI LICITAȚII.

Dacă la licitația organizată potrivit punctelor anterioare nu se prezintă nici o persoană sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, se vor organiza încă 4 licitații (total 5 licitații) la un interval de 1 saptamana, pentru vânzarea bunurilor, după procedura de mai sus, la prețul de pornire fixat în prima etapă.

Dacă în decursul celor 5 ședințe de licitație nu se valorifică bunurile oferite spre vânzare, prețul de pornire a licitației se diminuează cu potrivit celor mai sus stabilite, iar pornind de la acest nou preț de pornire se organizează un nou set de 5 (cinci) licitații săptămânale.

Dacă nici după organizarea licitațiilor pornind de la prețul diminuat nu se valorifică bunul / bunurile, licitațiile se suspendă pentru refacerea condițiilor și termenilor de plată din prezentul regulament, urmând ca după aprobarea eventualelor modificări să se procedeze la reluarea licitațiilor.

xxxxx

VALORIFICAREA PRIN NEGOCIERE DIRECTA

III. Lichidatorul judiciar poate utiliza procedura de negociere directa in urmatoarele cazuri:

- doar in cazul in care in cadrul primei licitatii din fiecare set de licitații imobile descrise mai sus, nu sunt participanti.
- doar în cazul în care cel ce formulează cererea de cumpărare oferă cel puțin prețul de pornire al licitației.
- in cazul in care lichidatorul judiciar se adreseaza public, prin orice mijloace legale, dar și cu aplicarea dispozițiilor CAP II din prezentul Regulament, potentialilor cumparatori in scopul obtinerii unor oferte de cumparare;
- in cazul cand lichidatorul judiciar poate valorifica prin aceasta procedura oportunitati de vanzare imediata si a caror amanare pana la o viitoare licitatie ar putea prejudicia interesele lichidarii si/sau creditorilor;
- daca ofertantii sunt interesati in achizitionarea ambelor pensiuni, PADINA 2 si PADINA 3, acestia vor depune o oferta de negociere directa, care va fi supusa aprobarii adunarii creditorilor.

IV. Negocierile se vor purta de catre lichidatorul judiciar, pe baza ofertelor depuse de catre potentialii ofertanti. Negocierile nu stopează procedura licitației în desfășurare, ci doar stopează diminuarea prețului de pornire a licitației atâta timp cât există o ofertă de negociere directă la un preț mai mare decât cel la care ar urma să se scadă prețul de pornire.

V. Oferta de cumparare se depune la sediul LICHIDATORULUI JUDICIAR.

Oferta trebuie sa contina:

-numele sau denumirea ofertantului, domiciliul, respectiv sediul acestuia, numerele de telefon; fax, persoana de contact;

-garanția de participare la procedura de negociere directă, de 10% din prețul cuprins în oferta de cumpărare, ce se achită în contul lichidatorului.

- denumirea bunurilor solicitate spre cumpărare,

- pretul si modalitatea de plata oferite;

Notă: documentele depuse de persoane fizice sau juridice straine se vor prezenta in copie insotite de traducerea in limba romana, legalizata

VI. PRECIZARE

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

-plata a minim 30% din pretul de vanzare in termen de maxim 5 zile de la data procesului verbal de negociere, în care se include garanția de participare depusă;

-plata restului de pret in termenii stabiliti in procesul verbal de negociere, in maxim 45 de zile de la adjudecare.

VII.PROCEDURA NEGOCIERII ȘI ÎNCHEIERII CONTRACTULUI.

In cazul primirii a doua sau mai multe oferte conforme de cumpărare care prevad plata integrala a pretului oferit în 45 de zile de la adjudecare, se organizeaza în maxim 10 zile de la înregistrarea celei de a doua oferte, o licitatie in urcare intre ofertantii respectivi, la care pot participa si alte persoane, in conditiile unei licitatii obisnuite privind pasul de licitatie.

In termen de maxim 50 zile de la incheierea procesului verbal de negociere, respectiv doar după plata integrală a bunurilor, se va incheia contractul de vanzare-cumpărare, în forma prevăzută de lege, in caz contrar fiind aplicabile prevederile privind pierderea garanției de participare, respectiv: cand ofertantul selectat pentru incheierea contractului de vanzare-cumpărare, respectiv adjudecatarul licitatiei refuza incheierea contractului si/sau plata pretului la termenul si in conditiile consemnate in procesul verbal de negociere sau licitatie.

VIII.DISPOZIȚII FINALE

Prezenta propunere de regulament se supune aprobarii Adunarii Generale a Creditorilor.

Birou de lucru: Bihor, Oradea, Str. M. Kogălniceanu nr. 6, ap. 1 – Parter
Tel: 0359.190.958; Fax: 0359.467.828; E-mail: office@plinsolv.ro;
www.plinsolv.ro; www.pop-lazea.ro



Orice impediment în valorificarea bunurilor debitoarei care nu își găsește reglementare prin aplicarea sau interpretarea prezentului Regulament va fi soluționat de lichidator prin consultarea Comitetului / Adunării Creditorilor, care are rolul de a decide în asemenea situații.

Oradea, 24.11.2017

P&L INSOLV IPURL
practician în insolvența: