



EURO Insol

Societate profesională de reorganizare și lichidare

Bucuresti, Opera Center
Str. Costache Negri nr.1-5, et.3, sector 5
021/3354509; 021/3354431; 021/3350416

office@euroinsol.eu
www.euroinsol.eu



REGULAMENT

Privind vanzarea prin licitație publică cu strigare
a bunului imobil reprezentand:

**teren intravilan, liber de construcții, în suprafața de 3.906,34 m.p. situat în
Zona Rezidențială Semicentrală, str. Sebastian nr. 88, sector 5, București,
proprietatea VULCAN S.A.**

(in insolventa, in insolvency, en procedure collective)

reprezentată legal prin Euro Insol SPRL în calitate de administrator judiciar

I. Preambul

Prin Incheierea de Sedinta pronuntata la data de 21.05.2013 in dosarul nr. 18754/3/2013, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a dispus deschiderea procedurii generale a insolventei prevăzută de Legea 85/2006, cu modificările și completările ulterioare, impotriva debitoarei **VULCAN S.A.** cu sediul social in str. Dumitru Brumarescu nr. 15, sector 4, Bucuresti, tel: 021.319.9480, fax: 021.319.9481, e-mail: vulcan@vulcan.ro, avand cod unic de inregistrare RO 401290, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/1655/1991 și a desemnat administrator judiciar consortiul format din Euro Insol SPRL și PriceWaterHouseCoopers Bussines Recovery Services IPUR.

Prin adresa nr. 344/28.05.2013, PriceWaterHouseCoopers Bussines Recovery Services IPURL a renuntat la mandatul de administrator judiciar conform cererii de renuntare inregistrata la registratura Tribunalului Bucuresti-Sectia a VII-a Civila.

Prin Incheierea pronuntata in Camera de Consiliu din data de 25.06.2013, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a luat act de renuntarea PricewaterhouseCoopers Business Recovery Services IPURL la mandatul de administrator judiciar, astfel incat doar Euro Insol SPRL indeplineste atributiile administratorului judiciar prevazute de Legea nr. 85/2006 fata de debitoarea **VULCAN S.A.**

II. Datele de identificare ale societatii

- Denumirea societatii : **VULCAN S.A** in insolventa, in insolvency, en procedure collective;
- Sediul social: str. Dumitru Brumarescu nr. 15, sector 4, Bucuresti
- Cod unic de inregistrare: RO 401290
- Numar de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului: J40/1655/1991;
- Cont: IBAN RO 28RNCB 0064 0294 1064 0001, deschis la Banca Comerciala Romana Sucursala Berceni

III. Datele de identificare ale administratorului judiciar

- Denumirea administratorului judiciar : Euro Insol SPRL desemnat de

Tribunalul Bucuresti sectia a VII-a Civila prin Incheierea pronuntata la data de 21.05.2013 in dosarul nr. 18754/3/2013.

- Sediul social: Bucuresti, str. Baladei nr. 2, bl. 56, sc. 2, et. 4, ap. 66, sector 4
- Sediul ales: in Bucuresti, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5;
- Cod unic de Inregistrare: RO 21119285;
- Numar de inregistrare in Registrul Formelor de organizare al UNPIR: RFO 0069 atribuit in data de 31.12.2006;

IV. Datele de identificare ale vanzatorului

VULCAN S.A. cu sediul social in str. Dumitru Brumarescu nr. 15, sector 4, Bucuresti, tel: 021.319.9480, fax: 021.319.9481, e-mail: vulcan@vulcan.ro, avand cod unic de inregistrare RO 401290, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/1655/1991, Cont: IBAN RO 28RNCB 0064 0294 1064 0001, deschis la Banca Comerciala Romana Sucursala Berceni **reprezentata legal prin administrat tot judiciar Euro Insol SPRL**, cu sediul social in Bucuresti, str. Baladei nr. 2, bl. 56, sc. 2, et. 4, ap. 66, sector 4 si sediul ales in Bucuresti, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5, numar de inregistrare in Registrul Formelor de organizare al UNPIR RFO 0069 atribuit in data de 31.12.2006, CUI RO 21119285, **desemnat de Tribunalul Bucuresti sectia a VII-a Civila prin Incheierea pronuntata la data de 21.05.2013 in dosarul nr. 18754/3/2013.**

V. Descrierea bunului ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica cu strigare

Terenul in suprafata de 3.906,34 m.p. este situat in Bucuresti, sector 5, in zona semicentrala a orasului, la cca. 2,5 km de Piata Unirii, intr-un cartier de blocuri (Rahova-Sebastian) cu constructii realizate in perioada 1970-1985.

In conformitate cu documentatia cadastrala si extrasul CF nr. 14241/06.06.2013, pe teren erau edificate urmatoarele constructii:

- C1 – Magazie metalica in suprafata de 73,51 mp;
- C2 – Rampa CF in suprafata de 126,4 mp;
- C3 – Magazie centrala in suprafata de 941,31 mp;
- C4 – Rampa auto in suprafata de 210,97 mp;

C5 – Anexa TS si cab. Bascula in suprafata de 176,77 m.p..

In prezent, cladirile mentionate mai sus sunt demolate, terenul fiind liber de constructii si imprejmuit cu panouri din materiale prefabricate

Potrivit raportului de evaluare, se presupune ca pentru terenul situat in str. Sebastian nr. 88, sector 5, Bucuresti se poate aviza documentatia de construire a unei cladiri cu destinatie mixta, regim de inaltime 2S+P+10^E, amplasata conform PUZ – Str. Progresului – Str. Sebastian.

Amplasament: in zona rezidentiala semicentrala, la cca. 2,5 km de Piata Unirii;
Suprafata: **3.906,34 m.p.;**
Forma Lot: amplasament cu utilizare rezidentiala, teren cu o forma neregulata, poligonala
Raport Laturi; aproximativ 1/3.

Utilitati:

- Retea de alimentare cu apa: da, fara bransament;
- Retea de canalizare: da, fara bransament;
- Retea de energie electrica: da, fara bransament;
- Retea de termoficare: da, fara bransament;
- Retea de telefonie: da, fara bransament;
- Retea de gaze: da, fara bransament;

Drumuri de acces: acces direct din str. Sebastian, nord-vest.

Vecinatati: Blocuri de locuinte, Mall Liberty

Restrictii de utilizare teren: fara restrictii

Bunul imobil ce face obiectul prezentei licitatii publice cu strigare se vinde in starea in care se afla, potrivit principiului „*acolo unde este, cum este*”.

VI. Organizarea licitatiilor publice cu strigare si anuntul de vanzare

Administratorul judiciar EURO Insol SPRL va organiza licitatia publica cu strigare la sediul sau ales din Bucuresti, Opera Centre, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5.

Prima licitatie publica cu strigare va fi organizata la data de 10.03.2014, ora 12,00. Pentru licitatia publica cu strigare din data de 10.03.2014, administratorul judiciar Euro Insol SPRL va publica cate 5 anunturi in doua ziare de larga circulatie, respectiv Bursa si Romania Libera, va posta pe site-ul propriu www.euroinsol.eu, pe site-ul UNPIR si pe site-uri de specialitate anuntul cu privire la organizarea licitatiei.

In cazul in care bunul ce face obiectul licitatiei nu va fi vandut la prima licitatie, administratorul judiciar Euro Insol SPRL va organiza licitatii publice cu strigare la interval de 10 zile in conditiile prevazute in prezentul regulament.

Continutul anuntului de licitatie este urmatorul:

„EURO INSOL S.P.R.L., administrator judiciar al VULCAN S.A., organizeaza in data de 10.03.2014 ora 12,00 la sediul sau ales din Bucuresti, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5, licitatie publica cu strigare avand ca obiect valorificarea bunului imobil reprezentand teren intravilan, liber de constructii, in suprafata de 3.906,34 m.p. situat in Zona Rezidentiala Semicentrala, str. Sebastian nr. 88, sector 5, Bucuresti.

Pretul de pornire al licitatiei este de 1.796.916 Euro + TVA.

Caietul de sarcini ce contine conditiile de participare la licitatie poate fi achizitionat de la sediul ales al administratorului judiciar incepand cu data de 26.02.2014, ora 09,00 si pana la data de 07.03.2014, ora 12,00 la pretul de 3.000 lei + TVA.

Persoanele interesate pot obtine informatii suplimentare la telefoanele: 021/335.45.09 si 0723.613.516.”

VII. Inscrieri privitoare la sarcini

Conform extrasului de carte funciara nr. 14241/06.06.2013, imobilul ce face obiectul licitatiei publice cu strigare este grevat de urmatoarele sarcini:

- 13.07.2009 – antecontract de vanzare-cumparare nr. 84/11.12.2007 in favoarea Balkan Petroleum S.A;
- 08.12.2009 – drept de ipoteca si notarea interdictiei de instrainare, grevare si de inchiriere, pentru garantarea restului creditorului in valoare de 4.650.000 euro. A dobanzilor, comisiunelor si oricaror altor creante aferente in favoarea creditoarei Banca Comerciale Romane.

Potrivit dispozițiilor art. 53 din Legea nr. 85/2006, *“Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal”*.

VIII. Procedura de vânzare a bunului menționat la pct. V

Terenul în suprafața de 3.906,34 m.p menționat la **pct. V) se vinde de administratorul judiciar Euro Insol SPRL prin procedura de licitație publică cu strigare.**

Potențialii ofertanți au dreptul de a inspecta și investiga terenul ce face obiectul licitației după cumpărarea caietului de sarcini și cu anunțarea prealabilă a administratorului judiciar, precum și dreptul de a consulta la sediul acestuia actele de proprietate.

IX. Data și locul organizării licitației

Licitația publică cu strigare va avea loc la data de 10.03.2014, ora 12,00 la sediul ales al administratorului judiciar Euro Insol SPRL din București, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5.

X. Persoanele care pot participa la licitație

Pot participa la licitația publică cu strigare având ca obiect valorificarea bunului menționat la pct. V) atât persoanele juridice, cât și persoanele fizice.

XI Caietul de sarcini

- i. Persoanele fizice și/sau juridice, care doresc să participe la licitație sunt obligate să achiziționeze caietul de sarcini.
- j. Caietul de sarcini, ce conține condițiile de participare la licitație poate fi achiziționat de la sediul ales al administratorului judiciar Euro Insol SPRL situat în București, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5, **începând cu data de 26.02.2014 ora.09,00 și până la data de 07.03.2014**

ora 12 la pretul de 3.000 lei + TVA. Caietul de sarcini se inmaneaza solicitantului pe baza prezentarii documentului de plata a sumei de 3.000 lei + TVA ce se va achita in contul de insolventa al VULCAN S.A, respectiv IBAN RO 28RNCB 0064 0294 1064 0001, deschis la Banca Comerciala Romana Sucursala Berceni.

XII. Pretul de pornire

Pretul de pornire al licitatiei avand ca obiect valorificarea bunului imobil mentionat la pct. IV) este de 1.796.916 euro + TVA.

XIII. Conditii de participare la licitatie

- i. Participarea la licitatie este conditionata atat de achizitionarea caietului de sarcini al licitatiei conform pct. XI, cat si de plata unei garantii de participare in valoare de 10% +TVA din pretul de pornire al licitatiei conform pct. XII care se depune prin virament in contul de insolventa al VULCAN S.A, respectiv IBAN RO 28RNCB 0064 0294 1064 0001, deschis la Banca Comerciala Romana Sucursala Berceni . Consemnarea garantiei de participare se va efectua cel tarziu pana la data de 07.03.2014, cu conditia ca pana la data si ora de incepere a licitatiei publice cu strigare, contul Vulcan S.A. sa fie creditat.
- ii. Participantii la licitatie, persoane fizice, vor depune urmatoarele documente:
 - a. pentru persoanele fizice romane actul de identitate (BI sau CI) in copie conforma cu originalul, iar pentru persoanele fizice straine copie conforma cu originalul dupa pasaport si/sau legitimatie de sedere in Romania;
 - b. imputernicire speciala autentica acordata persoanei care reprezinta cumparatorul persoana fizica la licitatie, daca este cazul, precum si copie conforma cu originalul a documentelor mentionate la lit. a);
 - c. dovada achitarii caietului de sarcini;
 - d. scrisoare care sa contina nr. de fax si adresa completa la care participantul poate fi contactat de catre vanzator;
 - e. declaratie pe propria raspundere din care sa reiasa urmatoarele: isi exprima acordul privind participarea la licitatie, in conditiile prevazute in Caietul de sarcini, indeplineste toate conditiile necesare

pentru a putea participa la licitatie si a achizitiona activul, a inspectat activul, doreste sa il cumpere in starea in care se afla si nu va avea nicio pretentie ulterioara;

- f. extrasul de cont vizat de banca participantului din care sa rezulte achitarea garantiei de participare la licitatie de 10% + TVA din pretul de pornire la cursul stabilit de BNR pentru Euro/Lei din ziua platii, reprezentand 179.691,60 euro + TVA;

iii. Participantii la licitatie, persoane juridice, vor depune urmatoarele documente:

- a. copie certificata pentru conformitate cu originalul de catre reprezentantul legal/conventional al societatii a actului constitutiv si certificatului constatator eliberat de Oficiul National al Registrului Comertului in original, dar nu mai vechi de 10 zile din momentul inscrierii;
- b. copie de pe certificatul de inmatriculare, certificat pentru conformitate cu originalul de catre reprezentantul legal/conventional al societatii;
- c. hotararea Adunarii Generale a Asociatilor/Actionarilor privind participarea la licitatie si cumpararea activului scos la licitatie;
- d. imputernicire speciala pentru delegatul persoanei juridice participante la licitatie, semnata si stampilata de reprezentantul legal/conventional al acesteia, in original;
- e. dovada achitarii caietului de sarcini;
- f. actul de identitate al delegatului persoanei juridice, in copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- g. extrasul de cont vizat de banca participantului din care sa rezulte achitarea garantiei de participare la licitatie de 10% + TVA din pretul de pornire la cursul stabilit de BNR pentru Euro/Lei din ziua platii, reprezentand 179.691,60 euro + TVA;
- h. declaratie data pe propria raspundere de catre reprezentantul legal al persoanei juridice din care sa reiasa urmatoarele: ofertantul isi exprima acordul privind participarea la licitatie, in conditiile prevazute in Caietul de sarcini, indeplineste toate conditiile necesare pentru a putea participa la licitatie si a achizitiona activul, a inspectat activul, doreste sa-l cumpere in starea in care se afla si nu va avea nicio pretentie ulterioara;

- i. declaratie data pe propria raspundere de catre reprezentantul legal al persoanei juridice din care sa reiasa ca nu se afla in procedura insolventei, faliment, dizolvare si/sau lichidare;
 - j. scrisoare care sa contina nr. de fax si adresa completa la care participantul poate fi contactat de catre vanzator;
- iv. Participantul la licitatie va suporta comisioanele bancare necesare transferului sumelor de bani.
- v. **Toate documentele mentionate la pct. XIII), dupa caz, se vor depune deodata, pe baza de adresa de inaintare si opis, cel tarziu pana la data de 07.03.2014, ora 16,00 la sediul ales al administratorului judiciar Euro Insol SPRL din Bucuresti, Cladirea Opera Center One, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5, Bucuresti.**
- vi. Administratorul judiciar va verifica toate documentele depuse de catre ofertanti, inregistrand pe documentele mentionat la pct. XIII), atat numarul de intrare, cat si data si ora inregistrarii.

XIV. Procedura desfasurarii licitatiei

- i. Administratorul judiciar anunta deschisa sedinta de licitatie publica cu strigare comunicand participantilor urmatoarele:
 - a. denumirea societatii comerciale al carei activ se pune in vanzare;
 - b. bunul ce compune activul care face obiectul licitatiei;
 - c. pretul de pornire al licitatiei;
 - d. participantii care indeplinesc conditiile prevazute in caietul de sarcini.
- ii. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei deschise cu strigare este necesar sa se prezinte cel putin un ofertant. In cazul in care la sedinta de licitatie nu s-a prezentat niciun ofertant sau ofertantul prezent nu ofera pretul minim de pornire, licitatia se va repeta, sens in care se va incheia un proces verbal de constatare. In cazul in care la sedinta de licitatie se prezinta doi sau mai multi ofertanti dar niciunul dintre ei nu a oferit pretul minim de pornire, licitatia se va repeta, sens in care se va incheia un proces verbal de constatare.

- iii. Administratorul judiciar va oferi spre vanzare activul plecand de la suma de **1.796.916 euro + TVA prin trei strigari succesive, la intervale de timp de 2 minute astfel incat sa permita optiuni si supralicitari.**
- iv. **In cazul in care se prezinta un ofertant care ofera pretul minim de pornire, acesta va fi declarat castigator al licitatiei.**
- v. **Fiecare supralicitare nu va putea fi mai mica de 1% + TVA din pretul de pornire al licitatiei. Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, administratorul judiciar va anunta adjudecarea bunului ce face obiectul licitatiei in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma. Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma niciun alt ofertant nu va putea oferi aceiasi suma ci doar o suma mai mare cu respectarea saltului minim. Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti sedinta de licitatie se va declara inchisa si se va incheia procesul verbal al licitatiei care se va semna de administratorul judiciar si de participanti si care va sta la baza incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica conform art. 120 din Legea nr. 85/2006.**
- vi. Persoanele care participa in cadrul licitatiei publice cu strigare nu vor putea parasii sala din momentul inceperii licitatiei si pana la semnarea procesului-verbal de licitatie, sub sanctiunea descalificarii. Participantilor le este permisa folosirea telefonului mobil.
- vii. Daca participantul declarat adjudecator refuza semnarea procesului-verbal de licitatie, acesta este considerat ca a renuntat la procedura de licitatie si va pierde irevocabil si neconditionat, fara nicio alta formalitate prealabila si fara interventia instantelor judecatoresti garantia de participare urmand a fi declarat adjudecator participantul care a oferit pretul cel mai mare dintre toti ceilalti participanti ramasi in procedura de licitatie.
- viii. In cazul in care adjudecatorul nu va achita in termen de maxim 30 de zile calendaristice din momentul semnarii procesului-verbal de licitatie diferenta rezultata dintre avansul platit, respectiv 10% + TVA si pretul final al vanzarii la cursul de schimb euro/leu stabilit de B.N.R. din ziua platii in contul de insolventa al Vulcan S.A, respectiv IBAN RO 28RNCB 0064 0294 1064 0001, deschis la Banca Comerciala Romana Sucursala Berceni va pierde irevocabil si neconditionat, fara nicio alta formalitate prealabila si fara interventia instantelor judecatoresti garantia de participare.

- ix. Restituirea garantiei catre participantii la licitatie care nu au fost declarati adjudecatari va fi efectuata de administratorul judiciar Euro Insol SPRL in termen de maxim 3 zile lucratoare de la data sedintei de licitatie.

XV. Incidente, contestatii

Potrivit art. 21 din Legea nr. 85/2006, administratorul special al debitorului persoana juridica, oricare dintre creditorii, precum si orice alta persoana interesata pot face contestatie impotriva masurilor luate de administratorul judiciar in termen de 3 zile de la depunerea raportului de activitate.

XVI. Reluarea licitatiilor publice cu strigare

In cazul in care bunul ce face obiectul licitatiei nu va fi adjudecat in cadrul primei licitatii, administratorul judiciar va organiza alte licitatii publice cu strigare la interval de 10 zile in urmatoarele conditii:

- A doua licitatie pornind de la pretul stabilit in raportul de evaluare, respectiv 1.796.916 euro + TVA;
- A treia licitatie pornind de la pretul reprezentand 90% din suma stabilita in raportul de evaluare, respectiv 1.617.224,40 euro + TVA;
- A patra licitatie pornind de la pretul reprezentand 90% din suma stabilita in raportul de evaluare, respectiv 1.617.224,40 euro + TVA;
- A cincea licitatie pornind de la pretul reprezentand 80% din suma stabilita in raportul de evaluare, respectiv 1.437.532,80 euro + TVA;
- A sasea licitatie pornind de la pretul reprezentand 80% din suma stabilita in raportul de evaluare, respectiv 1.437.532,80 euro + TVA

In situatia in care bunul imobil nu va fi valorificat nici la a sasea licitatie, administratorul judiciar va convoca Comitetul Creditorilor in vederea stabilirii unei alte strategii de valorificare.

Administrator judiciar
Euro Insol SPRL
Prin Practician Coordonator
Av. Dr. Remus Borza

