



Insolvența SM SPRL

*Satu Mare, str. Crișan, nr. 22, cod poștal 440098
jud. Satu Mare, CIF RO26020710, UNPIR: RFO II - 0405
Tel/fax: 0261 770 086, Mobil: 0745 245 844
office@insolventasm.ro, www.insolventasm.ro*

*Dosar 5576/100/2012
Nr. 3658/27.12.2016*

Raportul administratorului judiciar referitor la Planul de valorificare și Regulamentul de vânzare a bunurilor din patrimoniul SC Euroway Trans SRL Baia Mare - în reorganizare judiciară / in judicial reorganisation / en redressment,

SECȚIUNEA I – PLANUL DE VALORIFICARE

***1) Date generale: SC Euroway Trans SRL Baia Mare - în reorganizare judiciară /
in judicial reorganisation / en redressment, CUI RO 6792813, având sediul social în
loc. Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr.186, jud. Maramureș, număr de ordine în
Registrul Comerțului J24/3027/1994.***

***2) Situația juridică actuală a societății - La data de 24.07.2012, față de debitoarea
SC Euroway Trans SRL Baia Mare, Tribunalul Maramureș a dispus deschiderea
procedurii de insolvență în formă generală prin Încheierea civilă nr.
4689/24.07.2012 dată în temeiul art. 32 alin.1 din Legea nr. 85/2006, iar prin
dispozitivul aceleiași sentințe, în temeiul art. 34 din Legea privind procedura
insolvenței, judecătorul sindic a numit ca administrator judiciar în acest dosar
Cabinetul Individual de Insolvență Andrișan Adrian. Ulterior la data de 12.03.2013
urmare a hotărârii adunării creditorilor, prin Sentința civilă nr. 1607 pronunțată de
Tribunalul Maramureș, în această cauză a fost numit administrator judiciar al
debitoarei societatea de insolvență Insolvența SM SPRL Satu Mare. În această cauză,
prin Sentința civilă nr. 901//12.02.2013, publicată în BPI nr. 7420/24.04.2013 s-a
confirmat un plan de reorganizare. Printre măsurile de punere în aplicare a
planului de reorganizare, administratorul special, Drozd Petru, a prevăzut și
transmiterea unor bunuri din averea debitorului.***

3) Prezentarea bunurilor ce fac obiectul vânzării prin licitație

*Activele (denumite în continuare „bunuri”) propuse a fi vândute prin licitație
publică conform prezentului plan au structura prezentată în continuare:*

- *Imobilul înscris în CF nr. 109096 Baia Mare, format din nr. top 2733/31 - Baia Mare - teren în suprafață de 2.841 mp; nr. cad: C1, top: 2733/31 - C1 - hală de confecții și nr. cad: C2, top: 2733/31 - C2 - magazin de desfacere și prezentare, având ipotecă de rang I în favoarea Tonescu Finance S.a.R.L. (anterior Banca Comercială Română SA) și sechestru asigurator (ipotecă de rang II) în favoarea Municipiului Baia Mare - Direcția de Venituri.*

Acest plan de valorificare și regulament de vânzare are doar scop informativ și nu constituie nicio garanție directă sau indirectă din partea administratorului judiciar în ceea ce privește calitatea și potențialul juridic, tehnic sau economic al activelor oferite spre vânzare, proprietatea fiind vândută în starea în care se găsește, adjudecării cumpărând în cunoștință de cauză.

Datele privind activele scoase la vânzare rezultă din documentația pusă la dispoziție de către debitoare, datele existente în registrele de publicitate imobiliară, astfel încât administratorul judiciar nu poate fi ținut responsabil pentru eventualele inexactități privind descrierea activelor cuprinse în dosarul de prezentare, întrucât acestea se vând pe principiul "unde sunt, în starea în care sunt".

Se recomandă ca orice persoană interesată să efectueze o inspecție a activelor scoase la vânzare. De asemenea, se recomandă persoanelor interesate să solicite și să verifice toate actele de proprietate ale activelor pe care le deține administratorul judiciar sau informațiile publice din registrele de publicitate imobiliară și din evidențele direcțiilor de impozitare și taxe locale.

4) Situația juridică a bunurilor – *Bunurile descrise mai sus sunt supuse vânzării în cadrul procedurii de insolvență, aparțin debitoarei din prezenta cauză și fac obiectul unor contracte de ipotecă de rang I în favoarea Tonescu Finance S.a.R.L. (anterior Banca Comercială Română SA) și sechestru asigurator (ipotecă de rang II) în favoarea Municipiului Baia Mare - Direcția de Venituri.*

5) Modalitatea de vânzare – *În vederea asigurării maximizării averii debitoarei și totodată având în vedere structura activelor deținute, administratorul judiciar propune ca bunurile debitoarei să fie vândute în bloc.*

6) Metoda de valorificare – *Administratorul judiciar propune ca vânzarea bunurilor de mai sus să aibă loc prin licitație publică cu strigare.*

SECȚIUNEA II – REGULAMENTUL DE VÂNZARE

1) Vânzarea se va desfășura după următorul regulament:

- *se va întocmi publicația de vânzare care se va afișa înaintea datei stabilite pentru prima ședință de licitație, la Tribunalul Maramureș, la sediul*

- lichidatorului judiciar, la locul unde se găsesc bunurile și la avizierul Primăriei Baia Mare; de asemenea se vor publica anunțuri de vânzare într-un ziar local din jud. Satu Mare, Maramureș și pe site-ul www.insolventasm.ro;*
- *în cadrul ședinței adunării creditorilor din data de 09.01.2017 se va supune aprobării adunării creditorilor Raportul administratorului judiciar referitor la Planul de valorificare și Regulamentul de vânzare a bunurilor din patrimoniul SC Euroway Trans SRL Baia Mare - în reorganizare judiciară / in judicial reorganisation / en redressment, cu referire și la aprobarea lichidării bunurilor conform art. 95 E și art. 95 F din Legea nr. 85/2006, inclusiv conținutul rapoartelor de evaluare ca parte componentă a acestor documente; în funcție de hotărârile adoptate la ședința adunării creditorilor se va modifica (daca va fi cazul) Raportul administratorului judiciar referitor la Planul de valorificare și Regulamentul de vânzare a bunurilor propus de administratorul judiciar.*
 - ***prima ședință de licitație publică va avea loc în termen de maxim 30 de zile de la aprobarea Raportului administratorului judiciar referitor Planului de valorificare și a Regulamentului de vânzare, într-o zi de miercuri, la ora 14:00 și apoi săptămânal la un interval de șapte zile, în fiecare zi de miercuri, până la vânzarea bunurilor proprietatea debitoarei;***
 - *ședințele de licitație vor avea loc în zilele și la orele indicate în publicația de vânzare; în situația în care ziua stabilită prin publicația de vânzare va fi nelucrătoare, nu se va organiza ședință de licitație, iar următoarea ședință va fi organizată în ziua de miercuri din următoarea săptămână;*
 - *licitația se va desfășura la sediul administratorului judiciar;*
 - *la licitația publică deschisă cu strigare pot participa un număr nelimitat de persoane;*
 - *organizatorul vânzării va pune la dispoziția ofertanților prin administratorul judiciar Planul de valorificare și Regulamentul de vânzare, contracost;*
 - *ofertanții au obligația de a depune la sediul administratorului judiciar documentele de participare prevăzute în regulamentul de vânzare și scrisoare de intenție cu precizarea că acceptă prețul de pornire;*
 - *se numește comisia de vânzare formată din reprezentanți ai societății de insolvență; comisia de vânzare va analiza documentele prezentate de ofertanți și va exclude de la participare persoanele fizice sau juridice, care nu întrunesc condițiile stabilite prin regulamentul de vânzare;*
 - *vânzarea va fi condusă de administratorul judiciar;*
 - *la deschiderea ședinței de licitație, administratorul judiciar va citi publicația de vânzare și ofertele primite până la acea dată și va anunța modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare, prețul de pornire a licitației și pasul de licitare;*
 - ***licitația va avea loc în prezența a cel puțin unui ofertant care a acceptat prețul de pornire a licitațiilor;***

- *în cazul în care se prezintă 2 sau mai mulți ofertanți acceptați, ordinea de licitație se va alege prin tragere la sorți, conform unei anexe la procesul verbal de licitație (semnată de ofertanții acceptați și de comisia de licitație);*
- *fiecare ofertant va licita pentru prețul rezultat din aplicarea următorului pas de licitare, în ordinea rezultată din tragerea la sorți, astfel neputând să ofere prețul oferit înaintea sa;*
- *dacă se oferă prețul de pornire a licitației, administratorul va crește prețul cu câte un pas de licitare de 5% din prețul de pornire a licitației, până când unul din ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;*
- *dacă la a treia repetare a ultimei strigări nu se oferă o sumă mai mare, administratorul anunță adjudecarea activului către licitantul care a oferit ultima sumă strigată;*
- *după anunțarea adjudecării de către administratorul judiciar, comisia declară închisă ședința de licitație și procedează la întocmirea Procesului verbal, stabilind termenul de plată astfel cum a fost aprobat de către creditorii;*
- *procesul - verbal se semnează de către Comisia de licitație, de către participanții la licitație validați și de adjudecatar;*
- *dacă nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire a licitației, comisia va dispune continuarea licitației săptămânal, la aceeași oră și în același loc, până la vânzarea bunurilor proprietatea debitoarei.*

2) Prețul - prețul de la care vor începe licitațiile public este de **200.000 euro**, urmare adresei nr. 97949/23.12.2016 a creditorului garantat cu ipotecă de rang I, Tonescu Finance S.a.R.L (anterior Banca Comercială Română SA).

Toate cheltuielile aferente vânzării activelor (de ex.: taxe notariale, impozite aferente transferului dreptului de proprietate, alte cheltuieli ocazionate de transferul dreptului de proprietate) sunt în sarcina adjudecatarului.

3) Organizatorul vânzării – în conformitate cu prevederile art. 116 din Legea 85/2006, organizatorul vânzării este administratorul judiciar Insolvența SM SPRL care, în vederea unei cât mai bune desfășurări a licitației va efectua demersuri de publicitate adecvate pentru a realiza o cât mai eficientă expunere pe piață a activelor din patrimoniul debitoarei.

4) Locul și data desfășurării licitației – licitația publică cu strigare va avea loc, conform datei din publicația de vânzare, la sediul administratorului judiciar. În lipsa ofertelor depuse până la acea dată, licitația va fi reluată săptămânal.

5) Informații preliminare, întrebări și contacte – pentru ca vânzarea bunurilor din averea debitoarei care fac obiectul prezentului dosar, să fie condusă într-un mod organizat și profesional, toate contactele și întrebările vor fi adresate reprezentantului administratorului judiciar, acestea putând astfel să înregistreze și să urmărească toate cererile de informații pentru a putea veni în sprijinul

potențialilor cumpărători. Persoana de contact din partea administratorului va fi d-
nul Sergiu Iliș care va putea fi contactat la tel: 0745.245.844 și mail:
sergiu.ilis@insolventasm.ro.

6) Inspectarea bunurilor – ulterior achiziționării și consultării acestui dosar de
prezentare, se pot inspecta bunurile care fac obiectul vânzării, aflate în patrimoniul
societății debitoare. De comun acord se vor stabili vizionări în prezența unui
reprezentant al administratorului judiciar, pentru prezentarea activelor și furnizarea
de relații suplimentare.

7) Primirea ofertelor – toți potențialii cumpărători trebuie să înregistreze la
administratorul judiciar o scrisoare de intenție de participare la licitația publică, la
care să atașeze toate documentele solicitate.

Ofertanții trebuie să depună **cel târziu în preziua licitației până la orele 16:00**, la
sediul administratorului judiciar, scrisoarea de intenție de participare la licitație
însoțită de documente solicitate.

Administratorul judiciar va prezenta creditorilor toate ofertele primite, inclusiv cele
la prețuri inferioare condițiilor de adjudecare, pentru a fi analizate și a se putea
solicita demersuri adecvate, după caz.

8) Documente necesare participării la vânzarea prin licitație publică :

a) Pentru persoanele juridice

Scrisoare de intenție prin care să precizeze prețul oferit, la care vor atașa
următoarele acte:

- dovada achitării dosarului de prezentare în cuantum de 500 lei, inclusiv
TVA ; suma poate fi depusă și în numerar la sediul societății de insolvență,
caz în care va fi eliberată chitanță;
- dovada achitării garanției de participare la licitație în valoare de 20 % din
pretul de pornire a licitației;
- copie conformă cu originalul după Certificatul de înmatriculare al
societății la ORC;
- copie conformă cu originalul după certificatul de înregistrare fiscală;
- împuternicire semnată de către reprezentantul legal al societății în cazul în
care persoana care participă la licitație este alta decât acesta;
- persoană de contact, telefon și adresa completă la care ofertantul poate fi
contactat (opțional: adresa de e-mail și numărul de fax);

- *declarație pe propria răspundere a administratorului că societatea participantă la licitație nu se află în lichidare voluntară sau judiciară;*

b) Pentru persoanele fizice

Scrisoare de intenție prin care să precizeze prețul oferit, la care vor atașa următoarele acte:

- *dovada achitării dosarului de prezentare în cuantum de 500 lei, inclusiv TVA ; suma poate fi depusă și în numerar la sediul societății de insolvență, caz în care va fi eliberată chitanță;*
- *dovada achitării garanției de participare la licitație în valoare de 20 % din prețul de pornire a licitației;*
- *persoană de contact, telefon și adresa completă la care ofertantul poate fi contactat (opțional: adresa de e-mail și numărul de fax);*
- *copie după actul de identitate;*

În cazul persoanelor juridice străine, acestea vor depune documentele corespondente celor de mai sus, emise conform legislației statului de rezidență, iar în cazul în care în legislația respectivă nu există un corespondent al vreunui document, se vor depune în acest sens, declarații autentificate (traduse și legalizate în limba română) ale reprezentanților legali ai ofertanților.

După caz, persoanele străine care nu stăpânesc limba română, pot să participe la licitație cu translator autorizat plătit de către aceștia sau doar însoțite de persoane care cunosc limba, fără a avea o autorizare de translator.

Participanții care nu au depus documentele necesare participării la licitație, sau aceste documente nu contin toate informațiile solicitate, vor fi excluși din sala de ședință.

Toate cheltuielile generate de participarea la procedura de vânzare a activelor, întocmirea documentațiilor de participare la această procedură, sunt în sarcina exclusivă a ofertantului, care nu va avea nicio pretenție de nicio natură în acest sens față de debitoarea în reorganizare sau față de administratorul judiciar.

9) Cauțiunea/garanția de participare ce trebuie achitată în vederea participării la licitație – persoanele care vor să cumpere bunurile scoase la licitație publică sunt obligate să depună în contul de insolvență nr. RO61 BTRL 0250 1202 W588 06XX, deschis la Banca Transilvania SA – Sucursala Baia Mare, pentru debitoarea SC Euroway Trans SRL, CUI 6792813, o **cauțiune reprezentând 20% din prețul afișat**

în publicația de vânzare. Pentru ofertanții care au depus cautiunea anterior aprobării prețurilor de pornire a licitațiilor sumele vor fi considerate ca fiind depuse în scopul participării la licitație.

Garanția (cauțiunea) depusă de către adjudecatar se va deduce din prețul de cumpărare. Procesul verbal de adjudecare constituie titlu de proprietate conform art. 120 - (2) din Legea nr. 85/2006 și va fi întocmit după achitarea prețului integral. Pentru participanții declarați necâștigători, garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 2 zile lucrătoare de la adjudecare. Adjudecatarul/Cumpărătorii vor suporta toate costurile ocazionate de încheierea tranzacției precum și toate taxele către stat odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Spezele bancare ocazionate de achitarea garanțiilor de participare la licitație și de restituire a garanțiilor de participare la licitație și plata de către cumpărătorul - adjudecatar a diferenței de preț, se află în sarcina participanților la licitație, respectiv a adjudecatarului.

10) Desfășurarea licitației – licitația va fi organizată de către administratorul judiciar la locul și data stabilită prin publicația de vânzare și se va desfășura după regulamentul aprobat de creditorii.

Comisia de licitație va fi compusă din persoanele stabilite de administratorul judiciar. Ședința de licitație va fi condusă de președintele comisiei care va declara ședința deschisă. Președintele va prezenta fiecare bun scos la licitație.

Administratorul judiciar poate acorda pauze (maxim 15 minute) pentru ca licitatorii să se consulte cu factorii de decizie ai ofertantului. Nu se admit consultări între participanți.

La ședințele de licitații poate participa, în calitate de observator, orice creditor al debitorului. În vederea participării la ședințele de licitație, reprezentanții creditorilor vor prezenta administratorului judiciar dovada de reprezentare. Fiecare participant va putea fi reprezentat în sala de ședință prin maxim doi delegați.

11) Adjudecarea/vânzarea bunurilor – după adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat ca în 30 de zile de la data licitației, să achite prețul integral al bunului.

Dupa închiderea licitației, reprezentantul administratorului judiciar va întocmi un proces - verbal despre desfășurarea și rezultatul acesteia, care va fi semnat de toate părțile prezente, o copie eliberându-se adjudecatarului.

Sumele de bani obținute din valorificarea imobilelor vor fi distribuite creditorului garantat în cel mult 30 de zile de la data încasării prețului, potrivit prevederilor legii insolvenței, respectiv art. 121 din Legea nr. 85/2006, cu privire la distribuirea prețului obținut din valorificarea bunurilor.

12) Sancțiuni – în caz de nerespectare a obligației de plată integrală a prețului, actul de adjudecare întocmit/contractul va fi rezoluționat de plin drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără altă formalitate prealabilă, în baza unei notificări scrise comunicate de administratorul judiciar cumpărătorului (art. 1550 – (2) și art. 1553 din Codul civil din 2009), toate sumele achitate de cumpărător până la această dată, inclusiv cauțiunea, fiind reținute cu titlu de daune interese de către vânzător. În aceste condiții va fi organizată o nouă licitație.

În cazul anulării licitației din culpa adjudecatarului, sumele plătite cu titlu de cauțiune (garanție) precum și plățile parțiale efectuate nu vor fi restituite. Adjudecatarul este răspunzător totodată, atât pentru scăderea prețului la o a doua licitație, cât și pentru cheltuielile făcute pentru aceasta.

În cazul în care participantul la licitație declarat adjudecatar nu va îndeplini condițiile de plată, va fi declarat adjudecatar participantul la licitație care a depus cea mai bună ofertă sau s-a retras la licitație ultimul și va îndeplini condițiile de plată a diferenței de preț.

13) Efectuarea plăților – plata se va face în contul de insolvență al debitoarei indicat de către administratorul judiciar.

14) Contestații – orice contestație se va depune în scris la Comisia de licitație, în termen de 2 (două) zile de la data închiderii ședinței de licitație. În cazul în care contestația este întemeiată, comisia de licitație poate anula decizia de adjudecare, caz în care comunică hotărârea tuturor ofertanților și dispune organizarea unei noi ședințe de licitații.

Ofertanții care perturbă buna desfășurare a licitației, vor fi sancționați prin anularea dreptului de participare la licitație. În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitatorilor care au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de licitație.

15) Predarea bunurilor – după achitarea integrală a prețului se vor elibera factura fiscală și procesul-verbal de adjudecare, documente care constituie titlu de proprietate și în baza cărora, în temeiul art. 120 din Legea nr. 85/2006, adjudecatarul își va putea înscrie dreptul său în registrele de publicitate imobiliară. Cumpărătorul va dobândi posesia și detenția bunurilor pe baza unui proces – verbal de predare – primire ce se va întocmi prin grija ambelor părți. Operațiunile și cheltuielile de preluare sunt în sarcina cumpărătorului.

În cazul imobilelor adjudecatarul activelor are obligația de a se prezenta la un birou notarial din loc. Satu Mare, pentru încheierea contractului de vânzare în formă

autentică, la prețul la care au fost adajucate activele, în termen de 15 zile calendaristice de la data plății prețului integral al acestora, la data și ora stabilite de comun acord de către adjudecatar și administratorul judiciar. Datele Biroului Notarial care va autentifica contractul de vânzare va fi comunicat de către vânzător adjudecatarului cu cel puțin 3 zile înainte de încheierea contractului.

În cazul în care adjudecatarul nu se va prezenta în vederea încheierii Contractului de vânzare sau va refuza încheierea contractului, la data și ora stabilite, prețul plătit de către adjudecatar va fi distribuit creditorilor fără ca adjudecatarul să mai poată emite pretenții asupra prețului plătit.

16) Garanții privind bunurile vândute – bunurile se vând „în starea în care se află la momentul vânzării, în locul unde se află” fără acordarea altor garanții. În conformitate cu 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.

În baza temeiurilor prevăzute la art. 159 alin. (7) din Codul de procedura fiscală, înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport în cazul procedurilor de insolvență și de lichidare are loc fără necesitatea prezentării certificatului de atestare fiscală emis de autoritățile administrației publice locale.

În conformitate cu prevederile art. 857 din Noul Cod de Procedură Civilă, în cazul acestei vânzări la licitație publică nu există garanție contra viciilor ascunse, această vânzare nu poate fi atacată nici pentru leziune. De asemenea, administratorul judiciar nu răspunde pentru evicțiune, raportat la prevederile art. 198 Cod civil.

Insolvența SM SPRL
Practician în insolvență, Ion Dohotar

