CAIET DE SARCINI
ÎNTOCMIT CONFORM REGULAMENTULUI DE VÂNZARE APROBAT ÎN CADRUL ȘEDINȚEI ADUNĂRII CREDITORILOR TERRA CONSTRUCȚII SRL
DIN DATA DE 17.11.2026

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ***Obiectul procedurii de vânzare.*** Obiectul procedurii de vânzare îl constituie imobilul teren extravilan înscris în CF nr. 72584 Botoșani, număr cadastral 72584, în suprafață de 21.500 mp, situat în tarla 4, parcela 23/20 (denumit în continuare ”**IMOBIL**” sau ”**IMOBILUL**”), aflat în patrimoniul societății debitoare TERRA CONSTRUCȚII SRL (în faliment)

1.2. **Modalitatea de vânzare.** Vânzarea se va face prin licitație publică deschisă, ascendentă cu strigare.

1.3. **Vânzătorul bunurilor este societatea TERRA CONSTRUCȚII SRL** societate cu răspundere limitată, în faliment, cu sediul în sat Cișmea, comuna Răchiți, județul Botoșani (cod poștal: 717311), CUI 3371933, număr de înmatriculare la Registrul Comerțului J07/332/1991.

1.4.Organizatorul procedurii de vânzare este lichidatorul judiciar **EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.** societate profesională de practicieni în insolvență, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, cu sediul în București, Piața Charles de Gaulle nr. 13, etaj 4, Sector 1, cod fiscal 27236802, Tel.: 021.320.50.36, Fax 021.320.50.06, e-mail info@edgeadvisors.ro, (denumit în continuare și EDGE sau ”Lichidatorul Judiciar”), care răspunde de pregătirea și desfășurarea ședințelor de licitație și are obligația de a numi membrii comisiei de licitație, de a asigura publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, de a conduce ședințele de licitație și de a întocmi documentele licitației. Lichidatorul Judiciar are dreptul de a repeta procedura de vânzare în cazul în care, din diferite motive, nu se finalizează transferul de proprietate asupra bunurilor respective.

1.5. Orice cerere a ofertanților adresată Lichidatorului judiciar se va face în scris și va primi răspuns în cel mai scurt timp posibil. Organizatorul se obligă să respecte în totalitate confidențialitatea ofertelor și documentelor depuse de către ofertantul potențial cumpărător.

1.6. Data, ora și locul desfășurării licitațiilor vor fi menționate în Publicația de vânzare. Publicitatea în vederea organizării licitațiilor va fi făcută de către Lichidatorul Judiciar cu cel puțin 20 de zile înainte de data primei ședințe de licitație anunțate în Publicația de vânzare, cel puțin într-un cotidian de largă circulație, pe site-ul propriu de internet www.edgeadvisors.ro, printr-un anunț publicat în BPI, pe site-ul https://www.licitatii-insolventa.ro/ și prin afișare la avizierul UAT Botoșani.

2. PREZENTAREA METODEI DE VÂNZARE

2.1. În conformitate cu regulamentul de vânzare, valorificarea se va realiza prin metoda licitației publice prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

2.2. Prețul de pornire al licitației este de 19.630 euro.

3. PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE

3.1. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1.1. La licitația publică cu strigare pot participa persoane fizice și juridice de naționalitate română sau străine, care au îndeplinit condițiile de eligibilitate prevăzute prin Caietul de sarcini și prin alte reglementări legale relevante cu privire la achiziția activelor de tipul celor care fac obiectul procedurii de valorificare, care au depus documentele de participare și au constituit garanția prevăzută în prezentul Caiet de sarcini.

3.1.2. Participarea la licitație va fi permisă numai acelor ofertanți care îndeplinesc condițiile de eligibilitate și care au depus o garanție de participare egală cu **10% din prețul de pornire a Licitației** direct în contul unic de insolvență al TERRA CONSTRUCȚII SRL, IBAN RO80BREL0002005333750100, deschis la LIBRA BANK.

3.1.3. Este permisă depunerea unei oferte comune din partea mai multor participanți și implicit constituirea garanției pentru mai multe persoane, însă vor fi făcute mențiuni exprese privind cota de participare a fiecăruia dintre participanți în oferta comună. Documentele menționate la punctul 3.1.7 vor fi depuse pentru fiecare dintre participanții la oferta comună. În cazul unei oferte comune, unul singur dintre participanții la aceasta, va fi mandatat prin mandat special (procură autentică) de către ceilalți pentru a participa la procedura de Vânzare și implicit la licitație în numele și pe seama tuturor.

3.1.4. Garanția de participare se restituie integral, cu excepția licitantului declarat câștigător al licitației, în termen maxim de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare a licitației. Procedura de restituire a garanției de participare va începe imediat după desemnarea câștigătorului licitației și va fi inițiată de către comisie.

3.1.5. Garanția depusă de cumpărătorul selectat direct în contul TERRA CONSTRUCȚII SRL va fi considerată ca fiind avans din prețul la care au fost cumpărate bunurile.

3.1.6. Garanția de participare se pierde în cazul retragerii documentelor de participare la licitație înainte de licitație, precum și în cazul în care adjudecatarul nu-și îndeplinește obligațiile stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.

3.1.7. Documente de participare la licitație:

3.1.7.1. Toate documentele pentru participarea la licitație prevăzute mai jos, depuse de persoanele fizice sau juridice române, vor fi prezentate în original sau în copie certificată.

3.1.7.2. Pentru persoane juridice române:

- Certificatul de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului, certificatul de înregistrare fiscală și actul constitutiv al societății, în formă actualizată;
- Certificatul constatator eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului în raza căruia este înregistrată societatea, eliberat cu maxim 14 zile înainte de data la care are loc licitația, din care să rezulte datele de identificare ale acesteia, starea respectivei societăți, asociații și administratorul societății;
- Cerere de participare la licitație;
- Ordinul de plată vizat ca procesat de către bancă care să ateste depunerea garanției de încheiere a contractului de vânzare – cumpărare;
- Persoana de contact, numărul de telefon, numărul de fax, adresa de e-mail și adresa poștală completă la care ofertantul poate fi contactat de către Vânzător;
- Acordul de acceptare a prevederilor Caietului de sarcini privind procedura de Vânzare a bunurilor deținute de TERRA CONSTRUCȚII SRL , după modelul atașat ca Anexa 1;
- Împuternicirea pentru persoanele care participă la licitație în numele și pe seama societății;
- Documentele de identificare ale reprezentanților legali ai persoanei juridice și ale persoanelor împuternicite să participe la licitație;
- Declarația pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului că societatea - potențial cumpărător nu se află în procedura de insolvență, de reorganizare judiciară, concordat preventiv, dizolvare, lichidare voluntară sau o altă procedură judiciară sau convențională care presupune reeșalonarea datoriilor către creditori, faliment, executare silită a mai mult de jumătate din bunurile aflate în patrimoniul potențialului cumpărător etc., la data depunerii documentelor de participare la licitație.

3.1.7.3. Pentru persoanele fizice române, care participă la licitație:

- Cartea de identitate pentru persoana fizică participantă la licitație și după caz pentru reprezentanții acesteia (copie certificată pentru conformitate);
- Cerere de participare la licitație;
- Ordinul de plată vizat ca procesat de către bancă, care să ateste depunerea garanției de încheiere a contractului de vânzare – cumpărare;
- Persoana de contact, numărul de telefon, numărul de fax, adresa de e-mail și adresa poștală completă la care ofertantul poate fi contactat de către Vânzător;
- Acordul de acceptare a prevederilor Caietului de sarcini privind procedura de Vânzare a bunurilor deținute de TERRA CONSTRUCȚII SRL, după modelul atașat ca Anexa 1;

- Împuternicirea pentru persoanele care participă la licitație în numele și pe seama persoanei fizice române, dacă este cazul.

3.1.7.4. În lipsa altor prevederi exprese, toate documentele prevăzute mai jos pentru participarea la licitație, depuse de persoanele fizice sau juridice străine participante la licitație, vor fi prezentate în copie certificată pentru conformitate cu originalul, însoțită de traducerea în limba română, legalizată.

3.1.7.5. Pentru persoane juridice străine, care sunt cetățeni ai Uniunii Europene și participă la licitație:
- Actul de înmatriculare a societății străine, certificatul de înregistrare fiscală și actul constitutiv;
- Cerere de participare la licitație;
- Persoana de contact, numărul de telefon, numărul de fax, adresa de e-mail și adresa poștală completă la care ofertantul poate fi contactat de către Vânzător, toate în România;
- Ordinul de plată vizat ca procesat de către bancă care să ateste depunerea garanției de încheiere a contractului de vânzare – cumpărare;
- Acordul de acceptare a prevederilor Caietului de sarcini privind procedura de Vânzare a bunurilor deținute de TERRA CONSTRUCȚII SRL , după modelul atașat ca Anexa 1;
- Împuternicirea pentru persoanele care participă la licitație în numele și pe seama societății ofertante;
- Documentele de identificare ale reprezentanților legali ai persoanei juridice și, după caz, ale persoanelor împuternicite să participe la licitație;
- Declarația pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului că societatea - potențial cumpărător nu se află în procedură de insolvență, de reorganizare judiciară, concordat preventiv, dizolvare, lichidare voluntară sau o altă procedură judiciară sau convențională care presupune reeșalonarea datoriilor către creditori, faliment, executare silită a mai mult de jumătate din bunurile aflate în patrimoniul potențialului cumpărător etc., la data depunerii documentelor de participare la licitație.

3.1.7.6. Pentru persoanele fizice străine care participă la licitație:
- Copia legalizată după pașaport și/sau alte acte de identitate ale persoanei fizice și ale reprezentanților acesteia, dacă este cazul;
- Cerere de participare la licitație;
- Ordinul de plată vizat ca procesat de către bancă care să ateste depunerea garanției de încheiere a contractului de vânzare – cumpărare;
- Persoana de contact, numărul de telefon, numărul de fax, adresa de e-mail și adresa poștală completă la care ofertantul poate fi contactat de către Vânzător;
- Acordul de acceptare a prevederilor Caietului de sarcini privind procedura de Vânzare a bunurilor deținute de TERRA CONSTRUCȚII SRL , după modelul atașat ca Anexa 1;
- Împuternicirea pentru persoanele care participă la licitație în numele și pe seama persoanei fizice străine, dacă este cazul;

- Declarația pe proprie răspundere a potențialului cumpărător că nu se află în procedura de insolvență/ faliment personal.

3.1.8. În ceea ce privește persoanele care nu au cetățenie sau naționalitate română, pot participa la licitație doar cetățenii străini din statele membre ale Uniunii Europene, apatrizii cu domiciliul într-un stat membru al Uniunii Europene, precum și persoanele juridice care sunt constituite în conformitate cu legislația unui stat membru al Uniunii Europene.

3.1.9. Toate documentele menționate la art. 3.1.7 vor fi **depuse** cel mai târziu cu 24 de ore înainte de ora și ziua fixată pentru desfășurarea licitației, prin email la adresa info@edgeadvisors.ro sau la sediul Lichidatorului judiciar din București, Piața Charles de Gaulle nr. 13, etaj 4, sector 1, în atenția domnului Corneliu BOTNARIUC. Acestea vor fi însoțite de un opis în care vor fi menționate documentele depuse și numărul de pagini pentru fiecare document depus, opis care va fi semnat de reprezentantul ofertantului/licitantului. Un exemplar al opisului va primi număr de înregistrare, și va fi remis persoanei împuternicite cu depunerea documentelor.

3.1.10. Comisia de licitație va putea primi complinirea condițiilor de participare până la începerea licitației.

3.2. COMISIA DE LICITAȚIE

3.2.1. Comisia de licitație va avea un număr de 3 (trei) persoane și va fi alcătuită din reprezentanți ai Lichidatorului judiciar. Unul dintre membrii comisiei de licitație este și secretarul comisiei de licitație.

3.2.2. În cadrul licitației deciziile se vor lua cu majoritate simplă a voturilor membrilor comisiei de licitație. În cazul oricăror neînțelegeri, hotărârea comisiei de licitație este finală.

3.2.3. Principalele atribuții ale comisiei de licitație sunt următoarele:

1. asigurarea desfășurării ședinței de licitație;
2. soluționarea eventualelor contestații;
3. întocmirea procesului verbal de licitație și de adjudecare.

3.3. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PENTRU DESEMNAREA CUMPĂRĂTORULUI

3.3.1. La data indicată în Publicația de vânzare, potențialii cumpărători interesați care au depus documentele menționate în Caietul de sarcini, se vor prezenta la locul indicat în anunțul de licitație în vederea participării la licitația organizată de către Lichidatorul Judiciar.

3.3.2. Licitația este condusă de Președintele Comisiei de Licitație, reprezentant al Lichidatorului judiciar.

3.3.3. În timpul licitației, Președintele Comisiei de Licitație poate acorda participanților pauze pentru consultări. Acordarea acestor pauze este exclusiv la discreția Președintelui.

3.3.4. Comisia de licitație va analiza actele depuse de participanții la licitație și va exclude de la ședința de licitație participanții care nu îndeplinesc condițiile de înscriere.

3.3.5. Comisia de licitație va întocmi lista cuprinzând ofertanții acceptați, care cuprinde toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă și o va afișa la locul desfășurării licitației cu o jumătate de oră înainte de începerea licitației propriu-zise. Potențialii cumpărători care nu au depus documentele complete conform art. 3.1.9 și 3.1.10 vor fi excluși de pe lista participanților la licitație și nu vor putea asista și/sau participa la desfășurarea licitației.

3.3.6. Pentru fiecare ofertant se va permite accesul la licitație a maximum 2 reprezentanți, sub condiția prezentării mandatului de reprezentare la ședința de licitație.

3.3.7. În cazul în care se prezintă un singur ofertant/licitant, activele vor fi adjudecate în favoarea acestuia, dacă oferă prețul de pornire al licitației.

3.3.8. Participanții admiși la licitație vor primi palete cu numere de identificare, cu respectarea ordinii de depunere complete a documentelor de participare conform prevederilor art. 3.1.7 și a numărului de ordine din lista cuprinzând potențialii cumpărători acceptați, întocmită în ordinea depunerii documentelor de participare la licitație.

3.3.9. Licitația va fi publică, deschisă, ascendentă, cu strigare.

3.3.10. La deschiderea ședinței de licitație, Președintele Comisiei de Licitație va anunța:

- Denumirea societății comerciale al cărei activ este scos la licitație;
- Bunurile care sunt scoase la licitație;
- Denumirea/numele și prenumele și numărul de ordine ale licitanților;
- Prețul de pornire al licitației;
- Pasul de licitare stabilit la 5 (cinci) % din prețul de pornire;
- Modul de desfășurare a licitației.

3.3.11. Prețul de pornire al licitației este de 19.630 euro (indicat la art. 2.2).

3.3.12. Prețul de pornire și pasul de licitare sunt exprimate în euro. Vânzarea este scutită de TVA potrivit art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.

3.3.13. Licitanții care oferă prețul anunțat de președintele comisiei de licitație trebuie să indice aceasta prin ridicarea paletei.

3.3.14. Dacă se oferă prețul de pornire a licitației, Președintele comisiei de licitație va crește succesiv prețul de pornire a licitației cu câte un pas de licitare, pe măsura acceptării acestuia de către licitanți. În momentul în care niciunul dintre licitanți nu mai oferă prețul majorat strigat de către Președintele Comisiei de licitație, Președintele comisiei va mai face două strigări pentru prețul licitat anterior și acceptat de cel puțin unul dintre licitanți. Dacă la a treia strigare nici un alt licitant nu va oferi un preț superior cu cel puțin un pas față de cel licitat, bunurile licitate se vor adjudeca în favoarea licitantului care a oferit prețul cel mai mare peste prețul de pornire a licitației. În cazul în care există doi licitanți care oferă același preț, bunurile licitate se vor adjudeca în favoarea licitantului care deține paleta cu numărul de identificare mai mic.

3.3.15. În cazul în care niciunul dintre licitanți nu oferă prețul de pornire a licitației sau nu s-a înscris niciun potențial cumpărător la licitație, comisia de licitație va închide licitația. În aceste cazuri, Lichidatorul Judiciar va putea organiza o nouă licitație în condițiile prevăzute în regulamentul de vânzare.

3.4. PROCEDURA ULTERIOARĂ DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

3.4.1. Adjudecatarul licitației are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, în termen de maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data licitației. În cazul în care adjudecatarul nu va încheia contractul de vânzare-cumpărare în termenul indicat, garanția adjudecatarului se va reține cu titlu de daune interese.

3.4.2. Prețul se plătește în lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii, în contul unic de insolvență al TERRA CONSTRUCȚII SRL. Plata integrală se face în termen de maximum 10 zile calendaristice de la data adjudecării. Pentru motive temeinic justificate, Lichidatorul Judiciar poate prelungi termenul cu maximum 10 zile calendaristice. Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se semnează după încasarea integrală a prețului.

3.4.3. Adjudecatarul licitației, care nu se prezintă sau refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare sau care nu plătește prețul integral în condițiile prevăzute mai sus, pierde garanția de participare la licitație, iar următorul clasat va putea fi declarat adjudecatar, în cazul în care este de acord să mențină garanția de participare constituită la dispoziția TERRA CONSTRUCȚII SRL până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare sau a achitării integrale a prețului de adjudecare, după caz.

3.4.4. Toate cheltuielile ocazionate de transferul dreptului de proprietate (impozite, taxe, alte cheltuieli) aferente Vânzării vor fi suportate de către cumpărător. Participanții la licitație își vor suporta propriile

costuri pentru întocmirea documentelor prevăzute la art. 3.1.7 în condițiile prevăzute de prezentul Caiet de sarcini precum și cheltuielile de participare la licitație.

3.4.5. Transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor se va face numai după plata în întregime a prețului acestora de către Adjudecatar și a îndeplinirii de către acesta a tuturor condițiilor stabilite în Caietul de sarcini privind procedura de Vânzare.

3.4.6. Preluarea bunurilor se va face de către adjudecatar, pe cheltuiala sa, după momentul plății integrale a acestora.

3.4.7. Garanția depusă de adjudecatar direct în contul TERRA CONSTRUCȚII SRL pentru participarea la licitație va fi considerată ca avans din prețul la care au fost adjudecate bunurile.

3.4.8. Garanția depusă pentru participarea la licitație, împreună cu toate celelalte sume plătite de Adjudecatar va fi reținută cu titlu de daune interese în cazul în care Adjudecatarul nu își îndeplinește în totalitate sau parțial obligațiile asumate prin acceptarea termenilor și condițiilor din prezentul Caiet de sarcini.

3.4.9. Potrivit art. 91 din Legea nr. 85/2014, imobilul este dobândit liber de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri, drepturi de retenție sau sechestre, cu excepția măsurilor asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau extinse.

3.5. EXECUTAREA GARANŢIEI DE PARTICIPARE

3.5.1. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- refuzul adjudecatarului de a semna procesul-verbal de licitație și de adjudecare și/sau contractul de vânzare-cumpărare în condițiile de adjudecare, după caz;
- retragerea documentelor de participare la licitație înainte de licitație.
- neachitarea prețului în termenul stabilit

4. PREVEDERI FINALE

4.1. Comisia de licitație își rezervă dreptul de a anula procedura de licitație în orice moment, înainte de începerea acesteia.

4.2. Întreaga procedură de Vânzare prevăzută de prezentul Caiet de sarcini, atât în formă scrisă, cât și orală, se va desfășura în limba română.

4.3 Oricare dintre ofertanții calificați poate depune contestații împotriva procesului-verbal de licitație în termen de 24 ore de la data și ora ținerii licitației. Contestațiile vor fi soluționate de către comisia de licitație care va notifica în scris, în termen de 24 ore de la primirea contestației, contestatorul despre soluția dată. Termenele de contestație sunt în înțelesul prezentului Caiet de sarcini termene de decădere, stabilite prin voința părților, în conformitate cu prevederile art. 2.545 alin. (1) Cod civ.

4.4. Interpretarea dispozițiilor prezentului Caiet de sarcini se face prin coroborarea tuturor clauzelor pe care le cuprinde, dându-li-se sensul care rezultă din ansamblul reglementării.

Lichidator judiciar
Edge Business Restructuring Advisors SPRL
prin practician în insolvență – Cătălin FRUNZARU



ANEXA 1 - ACORD DE ACCEPTARE A PREVEDERILOR CAIETULUI DE SARCINI

Subscrisa Societatea ……....., cu sediul social ……, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul ..... sub nr. ……..., având C.U.I. ……....., reprezentată legal de către domnul ……, în calitate de **Ofertant**, prin prezenta/

sau, după caz,

Subsemnatul ……....., cetățean ……, născut la data de……....., în localitatea ....., domiciliat în ....., posesor al ....., seria ..... nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., CNP ....., în calitate de **Ofertant**, prin prezenta

DECLARAȚIE DE ACCEPTARE A PREVEDERILOR PREZENTULUI CAIET DE SARCINI

declar și îmi asum următoarele:

1. Am primit documentația completă referitoare la bunul care face obiectul vânzării, în condițiile prezentului caiet de sarcini și mă declar satisfăcut de conținutul acestuia,
2. Am citit și înțeles conținutul prezentului caiet de sarcini privind procedura de vânzare a bunului din patrimoniul TERRA CONSTRUCȚII SRL,
3. Sunt de acord ca procedura de vânzare a bunurilor din patrimoniul TERRA CONSTRUCȚII SRL, să se desfășoare strict în condițiile stipulate în conținutul prezentului Caiet de sarcini, cu efecte obligatorii față de subscrisa,
4. Am citit și sunt de acord cu prevederile art. 3.1.6, 3.4.3 și 3.4.8, din prezentul Caiet de sarcini, referitoare la dreptul TERRA CONSTRUCȚII SRL de a considera în mod unilateral procedura încheiată și a reține garanția constituită,
5. Sunt de acord cu evaluarea convențională a prejudiciului cauzat TERRA CONSTRUCȚII SRL prin întreruperea unilaterală a procedurii de licitație sau prin neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la cuantumul integral din garanția depusă de subscrisa pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.
6. Sunt de acord cu reținerea de către TERRA CONSTRUCȚII SRL a garanției de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare în cazul întreruperii procedurii de licitație sau cel al neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cu titlu de daune-interese convenționale.
7. Am inspectat bunul care face obiectul vânzării, doresc să îl achiziționez în starea în care acesta se află și nu voi avea nicio pretenție ulterioară.

Semnătură …….. Data: .....