REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI ACTIVULUI

Prezentul Regulament stabilește etapele, modul de organizare şi derularea procesului de vânzare a Activului compus din:

- Teren intravilan în suprafață de 3.040 mp situat în Jud. Constanta, Loc. Constanta, SOLA 72, PARCELA 678/7, înscris în cartea funciară nr. 226963 (nr. CF vechi 48271), număr cadastral 226963 (nr. cadastral vechi 16899) deținut de către ALIMENT MURFATLAR SRL.

Obiectul prezentului regulament îl constituie vânzarea activului mai sus menționat.

I. PRINCIPII

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării Activului scos la licitație publică în vederea vânzării sunt următoarele:

a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea Activului, proprietatea vânzătorului;

b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;

c) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, persoană fizică sau juridică română sau străină, capabilă, potrivit legislației, a dobândi bunuri imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația organizată pentru vânzarea/ unor astfel de bunuri.

d) proporționalitatea, însemnând că se asigură definirea și derularea unei proceduri corecte de atribuire în raport cu ofertanții.

Procesul de vânzare a Activului va cuprinde două etape:
1. Desemnarea adjudecatarului/cumpărătorului Activului;
2. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică notarială.

Pentru evitarea oricărui dubiu, prezenta procedură de Licitație(inclusiv prezentul Regulament și/ sau anunțul de Licitație și/ sau Caietul de Sarcini) nu valorează ofertă contractuală, ci solicitare de ofertă, în sensul art. 1189 alin. (1) din Codul civil.

Nici Regulamentul de Licitație și/ sau anunțul de Licitație și/ sau Caietul de Sarcini și nici Procesul-verbal de licitație privind desemnarea Adjudecatarului nu reprezintă și nu pot fi interpretate nici împreună și nici separat în sensul unei promisiuni de a încheia un contract de vânzare ori a unui pact de opțiune ori a unei promisiuni unilaterale din partea ALIMENT MURFATLAR SRL de a vinde Activul ori în vreun sens similar.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetăţenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine, cetăţeanul străin, apatridul şi persoana juridică aparţinând statelor terţe pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condiţiile reglementate prin tratate internaţionale, pe bază de reciprocitate.

II. DEFINIȚII

- **LICITAȚIE** - înseamnă licitație competitivă cu strigare, adică procedura de vânzare, cu caracter deschis, prin transmitere de oferte, la care pot participa un număr nelimitat de participanții, utilizată, pentru transparența tranzacției și asigurarea egalității de tratament între ofertanți, în cursul ședinței de licitaţie ofertanţii având dreptul să liciteze prin strigare în ordinea stabilită un preţ egal sau mai mare (un preț în urcare);
- **VÂNZATORUL** sau ALIMENT MURFATLAR SRL, cu sediul în B-dul I.C. Bratianu, nr. 176, Județ Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1991003409134, având CUI RO 1897770;
- **OFERTANTUL** - Orice persoană fizică sau juridică care dorește să achiziționeze Activul prevăzut în Caietul de Sarcini și care îndeplinește condiţiile de participare la licitație stabilite prin prezentul Regulament;
- **OBIECTUL LICITAȚIEI** ("Activul") – Activul descris în Caietul de Sarcini;
  Vânzarea se face în întregime pentru întregul activ, nu în mod individual sau fracționat;
- **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE** – acord finalizat încheiat între vânzător și ofertantul adjudecatar care are ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Activului, având forma și conținutul stabilit conform ***Anexei 4*** (*Contractul de Vânzare-Cumpărare*);
- **PREȚ DE PORNIRE** - prețul solicitat de vânzător pentru ședința de LICITAȚIE, indicat în Regulamentul Licitaţiei;
- **CAIET DE SARCINI** - Caietul de sarcini cuprinde condiţiile pentru participare la licitația publică organizată în vederea vânzării Activului, respectiv anunțul de vânzare, prezentarea Activului scos la vânzare, dreptul să liciteze prin strigare în ordinea stabilită un preț egal sau mai mare (un preț în urcare);
- **GARANȚIE** - În vederea protejării Vânzătorului de riscul unei comportament necorespunzător al licitatorului (spre exemplu, fără a se limita la, participarea la licitație cu scopul de a influența prețul de vânzare / participarea la licitație fără intenția de a oferi prețul de pornire și/sau a încheia contractul, precum și orice alt act sau fapt contrar principiului bunei-credințe în negocieri etc.), în timpul licitației și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitatorul consemnează o garanție de participare la licitație în condițiile descrise în caietul de sarcini.
  La solicitarea scrisă a participanților la Licitație (cu excepția adjudecatarului), Garanția se restituie începând cu prima zi lucrătoare ulterioară soluționării contestațiilor sau după expirarea termenului prevăzut în documentație pentru depunerea contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații. Garanția achitată de Adjudecatar se va deduce din prețul de vânzare a Activului stabilit în urma Licitației.
- **TAXA DE PARTICIPARE** - Pentru participarea la LICITAȚIE se plătește o taxă de participare nerambursabilă în sumă de 10.000 lei plus TVA. Aceasta se plătește prin

virament bancar, în contul societății, contul IBAN nr. **RO15BTRL01401202804500XX** deschis de ALIMENT MURFATLAR SRL la Banca Transilvania S.A.
Taxa de participare nu se restituie la finalul licitației, indiferent de rezultatul licitației.

- **COMISIA DE LICITAȚIE** este formată din:
- Popescu Florentina - Președinte comisie;
- Raducă Elena Adi – membru;
- Dumitrescu Iustin – membru.

Informaţii suplimentare despre Activ, vizite, informații comerciale, alte informații decât informațiile menționate în Caietul de Sarcini și/sau făcute public de site-ul asociatului unic VOLTALIM S.A., se pot solicita doar cu dovada plății taxei de participare.

Prin achitarea Garanției și participarea la licitație ofertantul confirmă faptul că a solicitat și a analizat în prealabil actele de proprietate ale ALIMENT MURFATLAR SRL asupra activului cu asistență juridică de specialitate și că este de acord să achiziționeze activul în starea de fapt și juridică în care se găsește și care rezultă din cuprinsul acestora, renunțând la orice pretenții față de ALIMENT MURFATLAR SRL în acest sens.

III. RUNDELE LICITAȚIEI

1. Licitația va avea loc în data de 10.02.2026, ora 12:00,la adresa din București, Str. Daniel Danielopolu, nr. 2, et. 4, Sector 1, prețul de pornire solicitat de vânzător, indicat în Regulamentul de Licitație, adus la cunoștința ofertantului și acceptat de ofertant, fiind în suma de **785.000 EUR**, care va fi plătit în lei la cursul valutar BNR valabil în data plăţii, dar nu mai mic decât cursul valutar BNR valabil la data adjudecării imobilului, la care se aplică TVA conform dispozițiilor legale.

2. În cazul în care nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă ședință de licitație, la aceeași locație și cu respectarea condițiilor de participare inițiale, astfel:

Nr.	Dată Ședință	Preț de pornire	Termen maximal de încheiere a CVC
1.	**10.02.2026, ora 12:00**	**785.000 euro**	30 de zile lucrătoare de la data ședinței de licitație
2.	**17.02.2026, ora 12:00**	**785.000 euro**	30 de zile lucrătoare de la data ședinței de licitație

3. Adjudecatarul răspunde pentru îndeplinirea în mod corespunzător a tuturor obligațiilor prevăzute de lege în vederea perfectării în mod valabil a vânzării, inclusiv pentru obținerea oricăror și tuturor autorizărilor și aprobărilor necesare atât la nivel intern cât și din partea autorităților publice.

4. Documentele de calificare se vor depune/transmite cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data ședinței de licitație, la adresa din București, Str. Daniel Danielopolu, nr. 2, et. 4, Sector 1

sau la adresa de email office@alimentmurfatlar.ro. În cazul în care documentația va fi transmisă pe email, aceasta va fi semnată cu semnătură electronică calificată, conform prevederilor legale.

5. Dacă la începerea LICITAȚIEI vor exista doi sau mai mulți participanți declarați calificați, se va începe licitarea prin strigare la un preț egal sau mai mare (un preț în urcare) decât prețul de pornire solicitat de vânzător, la pasul de licitație specificat de **10.000 EUR**.

În situația în care există cel puțin un participant ce optează pentru îmbunătățirea ofertei depuse (prin creșterea prețului), cu o valoare cel puțin egală cu un multiplu/multipli al/ai pasului de licitație (10.000 euro fără TVA), va fi declarat câștigător participantul care va oferi cel mai mare preț.

În situația în care niciun participant declarat calificat nu optează pentru îmbunătățirea ofertei depuse, va fi declarat câștigător participantul care, la ofertă de preț egală cu alt participant, oferă cele mai bune condiții de plată după următoarele criterii în ordine:

i.) Câștigător va fi declarat primul participant care oferă cel mai scurt termen de plată al prețului total de adjudecare;
ii.) Câștigător va fi declarat primul participant înregistrat la LICITAȚIE conform numărului de participare mai mic (primit conform punctului **VI.2**).

În cazul în care există un singur ofertant care oferă minim prețul de pornire, acesta este declarat câștigător, în lipsa altor oferte superioare valoric.

IV. CONDIȚII DE PLATĂ

Ofertantul declarat câștigător al licitației va efectua plata pentru contravaloarea Activului prin transfer bancar. Prețul de Cumpărare se va plăti după cum urmează:

Tranșă	**Valoare procentuală din prețul de adjudecare (%)**	**Dată limită de plată**
1.	100%	La semnarea CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE, care se va încheia în maxim **30 de zile lucrătoare** de la data semnării procesului-verbal de adjudecare, în mod integral.
Total (%):	**100%**	

Prețul integral va fi plătit în lei la cursul valutar BNR valabil în data plății, dar nu mai mic decât cursul valutar BNR valabil la data adjudecării Activului.

V.ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Licitația se va organiza și efectua de către ALIMENT MURFATLAR SRL, în calitate de vânzător, prin comisia de licitație, cu respectarea de către ofertanți a următoarelor reguli:

1. Regulamentul de organizare a licitației se aduce la cunoștința ofertanților odată cu Caietul de sarcini, pe site-ul asociatului unic al ALIMENT MURFATLAR SRL.
2. Depunerea documentelor de calificare se va face conform condițiilor și în termenul prevăzut în Caietul de Sarcini, în plic închis, cu scrisoare de înaintare, la adresa București,

Str. Daniel Danielopolu, nr. 2, et. 4, Sector 1 sau în format electronic pe email la adresa office@alimentmurfatlar.ro, în acest caz documentele fiind trimise cu semnătura electronică calificată (conform prevederilor legale) la termenul descris la **punctul III**.

3. Documentele ce vor fi depuse de ofertanți la adresa din București, Str. Daniel Danielopolu, nr. 2, et. 4, Sector 1, sau în format electronic pe email la adresa office@alimentmurfatlar.ro sunt cele precizate în cadrul Caietului de Sarcini.

Lipsa oricărui document dintre cele solicitate sau prezentarea lor cu nerespectarea condițiilor menționate în Caietul de Sarcini, până la termenul limită de depunere a documentelor, pentru persoane fizice sau pentru persoane juridice, atrage descalificarea automată (excluderea) de la participarea la licitație, precum și excluderea ofertei acestora.

Doar persoanele care acceptă prețul de pornire a licitației vor putea participa la licitație. Licitația nu se va desfășura dacă niciun potențial cumpărător nu acceptă prețul de pornire.

În vederea participării la licitație, ofertanții vor depune documentele prevăzute de prezentul Regulament și o Garanție de Participare ce se constituie parte a prețului de vânzare. Garanția, în valoare de **200.000 EUR** calculată la cursul valutar BNR valabil în data plății, va fi achitată în lei în contul IBAN nr. **RO15BTRL01401202804500XX**, deschis de ALIMENT MURFATLAR SRL la Banca Transilvania, prin ordin de plată, data tranzacției fiind cu minim 2 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației.

Restituirea Garanției de Participare se face în conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini.

4. Licitația va începe în data de **10.02.2026, ora 12:00**, la adresa din București, Str. Daniel Danielopolu, nr. 2, et. 4, Sector 1 și este deschisă doar participanților declarați calificați.
   În situația în care la data de **10.02.2026** nu se ajudecă imobilul proprietatea ALIMENT MURFATLAR SRL scos la vânzare, se reia licitația în data de **17.02.2026, ora 12:00.**

5. Ofertanții vor respecta reglementările în vigoare (legale sau convenționale) privind mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele de decizie interne, dar și eventualele restricții impuse pe cale legislativă sau contractuală.

VI. DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

Cu ocazia desfășurării licitației, persoanele fizice care participă în nume propriu sau în calitate de reprezentant se vor legitima cu actul de identitate a cărui copie a fost depusă conform **punctului III** din Caietul de sarcini.

1. Licitațiile se vor desfășura la locul, în data și ora anunțate conform programării stabilite la **Punctul III**.

2. Ședința de licitație este deschisă și condusă de către Președintele comisiei de licitație, care anunță modul de desfășurare a licitației, prezintă obiectul licitației (Activul descris în Caietul de sarcini) și prețul minim de pornire al licitației. Comisia de licitație constată înregistrarea/neînregistrarea vreunei oferte de cumpărare, până la data limită specificată

pentru respectiva licitație. În situația în care, până la termenul limită de depunere a ofertelor nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare aferentă ședinței respective, se va încheia un proces verbal care va cuprinde, cel puțin, locul, data și ora când s-a ținut licitația, componența comisiei de licitație și faptul că nu a fost înregistrată nicio ofertă de cumpărare, până la data limită, la prețul minim prevăzut pentru respectiva ședință de licitație.

În cadrul rundei de licitație, președintele se asigură că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a acesteia (prin semnarea unei declarații exprese în acest sens). Înainte de începerea ședinței de licitație, ofertanților admiși li se înmânează taloane cu numere de identificare crescătoare, în ordinea depunerii documentelor de participare la licitație.

3. Președintele comisiei de licitație va anunța că singura garanție care se oferă din partea vânzătorului este aceea că este proprietarul Activului și are dreptul de a-l vinde. Ofertantul adjudecatar își asumă, prin cumpărarea la prețul de adjudecare, toate responsabilitățile impuse de deținerea Activului, în condițiile legii și Caietului de Sarcini;

4. Ofertanții pot majora prețurile oferite prin completarea unui formular, în cadrul unei runde de licitație de maximum 5 minute. În cadrul unei runde de licitație, noile prețuri sunt mai mari cu cel puțin un pas de licitație (un pas de licitație are o valoare de 10.000 euro) decât prețul maxim oferit de oricare dintre ofertanți în runda precedentă. La finalul fiecărei runde de licitație sunt comunicate participanților noile prețuri oferite, după care începe o nouă rundă de licitație. Licitația continuă până când în cursul unei runde nu mai are loc nicio modificare a prețului oferit. Va fi declarată drept câștigătoare doar oferta care îndeplinește toate condițiile de participare și a oferit cel mai mare preț (care este mai mare sau egal cu suma de la care pornește Licitația).

5. Adjudecarea LICITAŢIEI se face în conformitate cu criteriile prevăzute la **Punctul III**.

6. Ofertanții care nu doresc să mai continue participarea în cadrul procedeului de licitare, respectiv cei care renunță, vor anunța acest fapt explicit și se vor abține de la orice remarci sau observații ulterioare pe parcursul desfășurării licitației, în caz contrar vor fi evacuați din sala de licitație. Renunțarea se va consemna explicit in procesul verbal al licitației.

7. În sala în care se va desfășura efectiv licitația sunt admise doar persoanele fizice ofertante, persoanele care au puteri depline să reprezinte persoana juridică sau împuterniciții/intermediarii acestora în funcție de situație. Comisia va putea opri licitația în caz de suspiciuni asupra comportamentului ofertanților.

8. Președintele comisiei de licitație anunță ofertantul adjudecatar, declară închisă ședința de licitație, după care se întocmește procesul-verbal de adjudecare semnat de către membrii comisiei de licitație și de către ofertanți in conformitate cu prevederile Regulamentului Licitației și Caietului de Sarcini. Refuzul unui ofertant de a semna procesul-verbal de adjudecare va fi consemnat expres și nu afectează valabilitatea acestuia.

9. Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare, aprobarea organelor de conducere competente ale societăților părți, după caz, precum și transmiterea dreptului de proprietate asupra acestora se va face cu respectarea condițiilor din Caietul de Sarcini.

10. Toate cheltuielile legate de înstrăinarea Activului, inclusiv taxele pentru intabularea modificărilor la OCPI, onorariul notarial, comisioane bancare, etc. vor fi suportate de cumpărător.

VII. INCIDENTE. CONTESTAȚII

Eventualele incidente și/sau contestații se vor soluționa în conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi semnat cu ofertantul adjudecatar, în termen de **30 de zile lucrătoare** de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Neprezentarea ofertantului câștigător la sediul notarului public indicat în invitația transmisă de vânzător, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, la data menționată în invitația transmisă pe adresa de email indicată de ofertant (dată care respectă termenul de 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare prevăzut în regulament), se consideră ca fiind renunțare din partea acestuia la Activul adjudecat și, implicit, la garanția de participare la licitație.

În acest caz, de neprezentare a ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, dar și pentru nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de către acesta din orice cauze, garanția de participare la licitație nu se returnează ofertantului câștigător.

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul-cadru de vânzare-cumpărare – **Anexa 4 l**a Caietul de Sarcini.

VIII. LIBERTATEA DE DENUNȚARE/ANULARE A LICITAȚIEI

1. VÂNZĂTORUL poate denunța/anula/suspenda/înceta, prin simpla voință, licitația, oricând până la data semnării procesului-verbal de adjudecare a licitației cu ofertantul adjudecatar. În acest caz, nu este ținut de nicio altă obligație în afară de cea de restituire a garanției, cu excepția situației când anularea licitației se face după adjudecare, în cazul în care ofertantul câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul agreat, așa cum e prevăzut în Caietul de Sarcini. Orice alte efecte ale procedurii de licitație nu i se aplică.

2. În cazul în care VÂNZĂTORUL alege să denunțe licitația, acesta poate reîncepe oricând o nouă procedură de licitație cu privire la același bun.