REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI ACTIVULUI

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

- teren având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață măsurată de 30.099 mp, înscris în cartea funciară nr. 257989 Craiova, având număr cadastral 257989 și

- 22 de construcții identificate cu numerele cadastrale de la 257989-C1 până la 257989-C5 inclusiv; de la 257989-C8 până la 257989-C10 inclusiv; de la 257989-C15 până la 257989-C19; de la 257989-C24 până la 257989-C32,

deținut de către VOLTALIM S.A. la adresa din Craiova, Bd. Decebal nr. 120, fostă str. Lăpuș nr. 4, fost Decebal nr. 4, Judeţul Dolj.

Obiectul prezentului regulament îl constituie vânzarea Activului 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 trei etape:

1. Desemnarea adjudecatarului/cumpărătorului Activului;
2. Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare;
3. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

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 prezentul Caiet de Sarcini și nici procesul-verbal de licitație privind desemnarea Adjudecatarului nu reprezintă și nu pot fi interpretate nici împrenă 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 VOLTALIM SA 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 **VOLTALIM S.A.**, cu sediul social în Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 20, jud. Dolj, cod unic de înregistrare RO12351498, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J1999000698162;

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 LICITAŢIEI (“Activul”) – Activul descris în Caietul de Sarcini; Vânzarea se face în întregime pentru întregul activ, nu în mod individual sau fracționat;

PROMISIUNE DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - Acordul încheiat între Vânzător, în calitate de promitent vânzător, și Ofertantul Adjudecatar, în calitate de promitent cumpărător, având ca obiect obligația de a încheia Contractul de Vânzare-Cumpărare având ca obiect Activul, sub condiția suspensivă a obținerii de către promitentul-cumpărător a deciziei de autorizare a investiției emisă de către Comisia pentru examinarea investițiilor străine directe (CEISD) în conformitate cu prevederile OUG nr. 46/2022. Promisiunea de Vânzare-Cumpărare se va încheia în forma anexată Caietului de Sarcini, ca Anexa 4 (Promisiunea de Vânzare-Cumpărare).

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 stabilite conform Promisiunii 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. RO65BTRL01701202483315XX deschis de VOLTALIM S.A. la Banca Transilvania S.A.. Taxa de participare nu se restituie la finalul licitației, indiferent de rezultatul licitației.

COMISIA DE LICITAȚIE – este formată din:

- Dumitrescu Iustin – Președinte comisie;
- Popica Daniela – Membru;
- Voiculescu Mioara – Membru.

Informaţii suplimentare despre Activ, vizite, informații comerciale, alte informații decât informațiile menționate în Caietul de Sarcini și/sau făcute public de site-ul 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 VOLTALIM SA asupra activului și răspunsurile instituțiilor publice cu privire la Activ, enumerate în Anexa 1 la Caietul de Sarcini, beneficiind de 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 VOLTALIM SA în acest sens.

III. RUNDELE LICITAȚIEI

1. Licitația va avea loc în data de **09.02.2026, ora 16:00**, la adresa din Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 14, etaj 5, Judeţul Dolj, prețul de pornire solicitat de vânzător, indicat în Regulamentul de Licitație, adus la cunoștința ofertantului și acceptat de ofertant, fiind în suma de **6.350.000** euro, care va fi plătit în lei la cursul valutar BNR valabil în data plăţii, dar nu mai mic decât cursul valutar BNR valabil în data adjudecării imobilului, la care se poate adăuga TVA conform dispozițiilor legale.

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

Nr.	Dată Şedinţă	Preţ de pornire	Termen maximal de încheiere a Promisiunii de vânzare- cumpărare
1.	**16.02.2026, ora 16:00**	**6.350.000 euro**	10 de zile lucrătoare de la data şedinţei de licitaţie
2.	**23.02.2026, ora 16:00**	**6.350.000 euro**	10 de zile lucrătoare de la data şedinţei de licitaţie

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 Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 14, etaj 5, Judeţul Dolj, sau la următoarea adresa de email: office@voltalim.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 **50.000 euro**.

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 (50.000 euro), 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 participantul 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.3).

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.

Preţul de Cumpărare se va plăti după cum urmează:

Tranșă	**Valoare procentuală din prețul de adjudecare (%)**	**Dată limită de plată**
1.	30%	La semnarea PROMISIUNII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE, care se va încheia în maxim 10 zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare.
2.	70%	La semnarea CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE, care se va încheia în maxim 90 de zile de la data semnării PROMISIUNII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE.
Total (%):	**100%**	

Avansurile vor fi plătite în lei la cursul valutar BNR valabil în data plății, dar nu mai mic decat cursul valutar BNR valabil în data adjudecării Activului.

V.ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Licitația se va organiza și efectua de către VOLTALIM S.A., 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 VOLTALIM S.A.;
2. În zilele de 05.02.2026 (pentru licitația din data de 09.02.2026), 12.02.2026 (pentru licitația din data de 16.02.2026) și 19.02.2026 (pentru licitația din data de 23.02.2026) se vor

organiza vizionări la locația din Craiova, Bd. Decebal nr. 120, fostă str. Lăpuș, nr. 4, fost Decebal nr. 4, Judeţul Dolj. La vizionări pot participa doar persoanele care au achitat taxa de participare la LICITAȚIE.

3. 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 din Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 14, etaj 5, Judeţul Dolj, sau în format electronic pe email la adresa office@voltalim.ro, în acest caz documentele fiind trimise cu semnătura electronică calificată (conform prevederilor legale) la termenul descris la punctul III.
4. Documentele ce vor fi depuse de ofertanți la adresa din Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 14, etaj 5, Judeţul Dolj, sau în format electronic pe email la adresa office@voltalim.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 **1.600.000 EUR** calculată la cursul valutar BNR valabil în data plății, va fi achitată în lei în contul IBAN nr. RO65BTRL01701202483315XX , deschis de VOLTALIM S.A. la Banca Transilvania S.A., 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.

5. Licitația va începe în data de **09.02.2026, ora 16:00**, la punctul de lucru VOLTALIM S.A. din Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 14, etaj 5, jud. Dolj și este deschisă doar participanților declarați calificați.

   In situatia in care la data de **09.02.2026** nu se adjudecă Activul scos la vanzare, se reia licitatia in data de **16.02.2026, ora 16:00**.

   In situatia in care la data de **16.02.2026** nu se adjudecă Activul scos la vanzare, se reia licitatia in data de **23.02.2026, ora 16:00**.
6. 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 LICITAȚIEI

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 50.000 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 Promisiunii de Vânzare-Cumpărare, aprobarea organelor de conducere competente ale societăților părți, după caz, se va face cu respectarea condițiilor din Caietul de Sarcini.
10. 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 prevederilor Promisiunii de Vânzare-Cumpărare și condițiilor din Caietul de Sarcini.
11. 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.

Neprezentarea ofertantului câștigător la sediul notarului public indicat în invitația transmisă de vânzător, pentru semnarea Promisiunii de Vânzare Cumpărare, la data menționată în invitația transmisă pe adresa de email indicată de ofertant (dată care respectă termenul de 10 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 Promisiunii de Vânzare Cumpărare, dar și pentru nesemnarea Promisiunii de Vânzare Cumpărare de către acesta din orice cauze, garanția de participare la licitație nu se returnează ofertantului câștigător, fiind reținută cu titlu de daune de către Vânzător.

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Promisiunea de Vânzare Cumpărare – Anexa 4 la 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 Promisiunea 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.