

Norma privind vânzarea de active prin licitație cu strigare sau prin licitație cu plic închis (procedura de vânzare) din 30.11.2001

Parte integrantă din Ordin 464/2001

În vigoare de la 16 ianuarie 2002

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 22 din 16 ianuarie 2002. Formă aplicabilă la zi, **02 februarie 2023**.

Art. 1. - (1) Potrivit art. 23 din Legea nr. 268/2001 societățile comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă pot vinde active aflate în proprietatea lor, dacă în urma ofertării de două ori și a oferirii de facilități conform art. 15 din aceeași lege nu au fost înregistrate cereri de cumpărare de acțiuni.

(2) Vânzarea de active se efectuează prin licitație, într-o singură etapă, la care poate participa un număr nelimitat de persoane, astfel:

- a) licitație publică cu strigare, în cazul vânzării activelor cu plata integrală;
- b) licitație publică cu oferte în plic închis, în cazul vânzării activelor cu plata în rate.

Vânzarea de active cu plata integrală

Art. 2. - Vânzarea activelor societăților comerciale către persoane fizice și/sau juridice, române ori străine, se efectuează prin licitație publică cu strigare, cu adjudecarea la cel mai bun preț oferit.

Art. 3. - Societățile comerciale prevăzute la art. 1 au dreptul să vândă active, dacă prin înstrăinare nu este afectată eficiența realizării obiectului de activitate al acestora sau nu este afectată privatizarea respectivei societăți comerciale.

Art. 4. - (1) Vânzarea de active aparținând societăților comerciale la care statul este acționar se face la sediul vânzătorului.

(2) Vânzarea activelor se face prin licitație cu strigare sau prin licitație cu plic închis, cu aprobarea de principiu a reprezentantului Agenției Domeniilor Statului în adunarea generală a acționarilor, ce va fi temeinic argumentată conform notei de fundamentare, și după obținerea mandatului special acordat de Agenția Domeniilor Statului în urma analizei notei privind vânzarea de către Consiliul de administrație al Agenției Domeniilor Statului. Pentru obținerea mandatului special se va înainta la Agenția Domeniilor Statului documentația întocmită conform anexei nr. 1 la prezentele norme.

Art. 5. - Agenția Domeniilor Statului își mandatează corespunzător reprezentanții în adunarea generală a acționarilor din societatea comercială vânzătoare, pentru luarea deciziilor în ceea ce privește:

- oferta de vânzare;
- garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație sau prețul caietului de sarcini, după caz;
- persoanele împuternicite să efectueze vânzarea.

Art. 6. - Terenul aferent unui activ, a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării activului (obținerea titlului de proprietate conform Hotărârii Guvernului nr. 834/1991), va fi vândut cumpărătorului activului, la cererea acestuia, prin negociere, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, cu mandat special pentru reprezentantul Agenției Domeniilor Statului în adunarea generală a acționarilor.

Art. 7. - Procedura de vânzare a activelor este inițiată de conducerea societății comerciale care are în proprietate activele, cu respectarea procedurilor prevăzute în prezentele norme.

Art. 8. - (1) Directorul societății comerciale vânzătoare întocmește lista cuprinzând activele propuse pentru vânzare, pe care o înaintează spre aprobare adunării generale a acționarilor, însoțită de o notă de

fundamentare tehnico-economică, analizată și avizată de consiliul de administrație.

(2) Adunarea generală a acționarilor, pe baza fundamentării prezentate de director sau de consiliul de administrație, analizează lista cuprinzând activele propuse pentru vânzare și ia o decizie privind vânzarea acestora.

Art. 9. - (1) Persoanele fizice sau juridice de drept privat, române ori străine, interesate în cumpărarea unui activ, ori depune scrisoarea de intenție formulată în acest sens la sediul vânzătorului.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) directorul sau consiliul de administrație al societății comerciale vânzătoare analizează cererea solicitantului și îi răspunde acestuia conform hotărârii luate, cu respectarea prevederilor din prezentele norme metodologice referitoare la vânzarea activului, evaluări (acreditate de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor).

Art. 10. - În cazul în care există investiții efectuate de alte persoane fizice sau juridice, raportul de evaluare va menționa distinct contravaloarea acestor investiții. În acest caz se poate aplica art. 26 din Legea nr. 268/2001, respectiv "Societățile comerciale care fac obiectul prezentei legi și care au în derulare contracte de locație de gestiune, de închiriere pentru activele societății, altele decât terenurile cu destinație agricolă, pot vinde prin negociere directă sau pot încheia contracte de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare cu locatarii sau chiriașii, dacă aceștia au efectuat investiții în activele utilizate și nu au obligații restante față de societate [...]".

Art. 11. - Adunarea generală a acționarilor societății comerciale vânzătoare aprobă dosarul de prezentare al activului, cuantumul taxei de participare, luând în considerare cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitației, și numește persoanele care vor face parte din comisia de licitație.

Art. 12. - (1) Vânzătorul este obligat să publice anunțul de vânzare pentru activele respective, întocmit conform modelului prezentat în anexa nr. 3 la prezentele norme, într-un cotidian central de mare tiraj și într-un cotidian local. În situația în care se urmărește atragerea ofertanților străini și prețul de ofertă este mai mare de 500.000 mii lei, publicarea anunțului se poate face și într-un cotidian de circulație internațională sau într-o publicație de specialitate ori prin sistem electronic Internet sau Reuters.

(2) Anunțul de vânzare se va afișa în mod obligatoriu la sediul vânzătorului și la locul activului.

(3) Termenul stabilit pentru ținerea licitației este de 15 zile lucrătoare de la data apariției anunțului de vânzare prevăzut la alin. (1).

Art. 13. - Vânzătorul are obligația să afișeze la sediul său, precum și la locul activului zilele și orele la care activul poate fi văzut de către cei interesați să participe la licitație, scop în care, la sediul acestuia (vânzătorului), se va afla dosarul cu elementele ofertei pentru a putea fi consultat, începând cu ziua publicării.

Art. 14. - (1) Vânzătorul este obligat să pună la dispoziție celor care solicită, contra cost, începând cu data apariției anunțului de vânzare, un material care va cuprinde datele prevăzute în anexa nr. 5 la prezentele norme.

(2) În mod excepțional vânzătorul poate să aducă modificări în conținutul dosarului de prezentare. Orice modificare va fi adusă la cunoștință ofertanților care au cumpărat dosarele de prezentare, prin scrisoare sau prin fax, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ținerea licitației.

(3) În cazul în care se modifică dosarul de prezentare și este necesar să se modifice data licitației, noul termen va fi comunicat de către vânzător tuturor ofertanților o dată cu transmiterea notificărilor.

Art. 15. - (1) Prețul de pornire a licitației este aprobat de adunarea generală a acționarilor societății comerciale pe baza raportului de evaluare și a mandatului special.

(2) Prețul de pornire a licitației, publicat în anunțul de vânzare, nu include taxa pe valoarea adăugată. Aceasta se adaugă la prețul de adjudecare.

(3) Prețul de pornire a licitației și prețul de adjudecare nu pot fi mai mici decât valoarea contabilă rămasă a activului.

Art. 16. - (1) La licitațiile de vânzare de active pot participa persoane fizice sau persoane juridice de drept privat, române ori străine, în condițiile legii.

(2) Ofertanții depun la sediul organizatorului licitației, cu cel puțin o oră înainte de începerea licitației, următoarele documente în original:

a) dovada achitării taxei de participare la licitație;

b) dovada consemnării la dispoziția societății comerciale vânzătoare a garanției de 10% din prețul de pornire a licitației. Modalitățile de plată a garanției de participare sunt: virament prin ordin de plată sau filă cec. În cazul în care un ofertant nu dorește constituirea garanției bănești în una dintre aceste modalități, el poate ordona băncii la care are deschis contul principal să emită o scrisoare de garanție bancară având termenul de valabilitate de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data ținerii licitației;

c) actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație;

d) dovada achitării obligațiilor fiscale - certificatul fiscal;

e) documentele specifice, în funcție de încadrarea juridică a ofertanților:

- pentru persoanele juridice române:

(i) copii de pe certificatul de înmatriculare la oficiul registrului comerțului, de pe actele constitutive, de pe codul fiscal;

(ii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o societate bancară română sau de o filială a unei bănci străine în România;

- pentru persoanele juridice străine:

(i) certificat de înmatriculare a societății comerciale străine, tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;

(ii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă sau de o filială a unei bănci străine în România;

- pentru persoanele fizice române: copie de pe actul de identitate (copie legalizată), cazierul judiciar și adeverință de la administrația financiară privind plata debitelor;

- pentru persoanele fizice străine: copie de pe pașaport (copie legalizată);

f) dovada achitării contravalorii dosarului de prezentare a activului pentru care participă la licitație.

Art. 17. - (1) Pentru organizarea și conducerea licitației societatea comercială vânzătoare va constitui o comisie formată din cel puțin 3 persoane, dintre care un președinte și un secretar, numite prin hotărâre a adunării generale a acționarilor, din care vor face parte și reprezentanți ai Agenției Domeniilor Statului.

(2) Membrii adunării generale a acționarilor, ai consiliului de administrație sau directorul societății comerciale vânzătoare, membrii comisiei de licitație, rudele sau afinii lor până la gradul al patrulea inclusiv ori soții acestora nu au dreptul să participe, direct sau indirect, la licitație în calitate de ofertant.

(3) Indemnizațiile membrilor comisiei de licitație se stabilesc și se suportă de către vânzător, conform hotărârii adunării generale a acționarilor, și nu pot fi mai mari de 20% din salariul directorului.

(4) Comisia de licitație prevăzută la alin. (1) răspunde de respectarea procedurii desfășurării licitației în conformitate cu prezentele norme, precum și de activitatea de examinare a dosarelor de prezentare a activelor de evaluare a ofertelor și de declarare a adjudecatului licitației.

Art. 18. - Licitația se desfășoară potrivit regulamentului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentele norme.

Art. 19. - (1) Ofertanții care sunt dovediți că au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase sau cei care perturbă în orice mod desfășurarea licitației pierd garanția de participare.

(2) În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale licitanților care au drept scop perturbarea ședinței de licitație sau influențarea membrilor comisiei de licitație.

Art. 20. - Procesul-verbal al licitației împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea acesteia se arhivează cu caracter permanent la sediul vânzătorului.

Art. 21. - (1) Eventualele contestații ale licitanților se pot depune la sediul vânzătorului unde s-a ținut licitația, în termen de 24 de ore la încheierea ședinței de licitație.

(2) Contestațiile se soluționează prin grija consiliului de administrație al vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii acestora, iar ofertanților li se comunică în scris, sub semnătura directorului, modul de soluționare a contestației.

(3) În cazul în care contestațiile sunt întemeiate, vânzătorul anulează decizia de adjudecare, comunică hotărârea tuturor licitanților și dispune, după caz, organizarea unei noi licitații.

(4) Garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data adjudecării licitației, cu excepția garanției câștigătorului, care se deduce din prețul de adjudecare.

Art. 22. - (1) Conținutul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare de active este prevăzut în anexa nr. 4 la prezentele norme.

(2) Plata integrală a activului adjudecat se face până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Sumele obținute din vânzare se utilizează conform art. 25 alin. (2) din Legea nr. 268/2001.

Vânzarea de active cu plata în rate

Art. 23. - Vânzarea activelor cu plata în rate se face numai pe bază de licitație cu oferte închise în plicuri sigilate, potrivit prevederilor art. 24 alin. (2) din Legea nr. 268/2001 și cu respectarea prevederilor regulamentului prevăzut în anexa nr. 2 și ale anexei nr. 6 la prezentele norme.

Art. 24. - Potrivit art. 27 din Legea nr. 268/2001 societățile comerciale care fac obiectul acestei legi pot vinde, cu aprobarea prealabilă a Agenției Domeniilor Statului, în condițiile stabilite de adunarea generală a acționarilor și de consiliul de administrație, active cu plata în rate. Vânzarea de active se poate efectua cu plata în rate numai următoarelor categorii:

a) salariații societății comerciale vânzătoare;

b) societăți agricole;

c) asociații agricole sau alte forme asociative din agricultură, cu personalitate juridică.

Art. 25. - Vânzarea activelor cu plata în rate către una dintre categoriile enumerate mai sus se poate face în următoarele condiții: avans minim 20%; rate eșalonate pe un termen de până la 5 ani, conform unui grafic; dobândă anuală de 30%.

Art. 26. - (1) Conținutul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare de active este prevăzut în anexa nr. 4 la prezentele norme.

(2) Plata avansului se face înainte sau concomitent cu data semnării contractului de vânzare-cumpărare de active.

Art. 27. - Pentru activele vândute cu plata în rate, cumpărătorul sau un garant al acestuia pe spezele sale va constitui o ipotecă în favoarea vânzătorului și în mâna acestuia la suma datorată, asupra unor bunuri imobile proprii, până la data achitării integrale a prețului.

Art. 28. - Departajarea ofertelor la vânzarea activelor cu plata în rate se face potrivit punctajului detaliat în anexa nr. 6 la prezentele norme.

Art. 29. - (1) În toate cazurile contractul de vânzare-cumpărare de active se încheie într-un termen de maximum 10 zile calendaristice, calculat de la data adjudecării licitației ori de la data la care contestațiile au fost rezolvate și aduse la cunoștință ofertanților.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare de active încheiat în urma adjudecării licitației poate fi modificat numai cu acordul părților semnatare. Nu pot fi modificate angajamentele asumate care au condus la adjudecarea licitației.

(3) Nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de active de către câștigătorul licitației, din motive imputabile acestuia, conduce la pierderea garanției de participare, la plata daunelor cauzate societății comerciale vânzătoare și la anularea licitației.

Art. 30. - Contractul de vânzare-cumpărare de active încheiat cu o persoană juridică străină este supus legii statului român. În cazul persoanelor fizice străine se va avea în vedere faptul că acestea nu pot cumpăra teren.

Art. 31. - În termen de 5 zile de la data plății integrale a prețului activelor, pe baza confirmării scrise a vânzătorului, cumpărătorul va putea să procedeze la transcrierea, respectiv la intabularea bunurilor imobile, potrivit legii.

Art. 32. - (1) La data vânzării unui activ în integralitatea sa contractele de închiriere sau de locație de gestiune prin care s-a fracționat activul sunt preluate de cumpărător, dacă acesta nu este titularul unui astfel de contract.

(2) În acest caz cumpărătorul și locatorul pot conveni rezilierea contractului de închiriere sau de locație de gestiune, în schimbul unei juste despăgubiri.

Art. 33. - (1) Vânzătorul este obligat să transmită Agenției Domeniilor Statului informațiile privind activele vândute, în termen de 5 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare de active.

(2) Dacă din diferite motive contractul de vânzare-cumpărare de active se reziliază sau este rezolvit, vânzătorul este obligat să înștiințeze în scris Agenția Domeniilor Statului, în termen de 5 zile de la data la care a intervenit rezilierea sau rezoluția contractului.

ANEXA nr. 1
la norme

CONȚINUTUL

documentației necesare pentru obținerea aprobării Agenției
Domeniilor Statului în vederea vânzării de active

1. Nota de fundamentare tehnico-economică privind oportunitatea vânzării, eficiența și implicațiile asupra privatizării societății comerciale și/sau a activului respectiv

Nota de fundamentare va cuprinde:

- motivația reală a necesității vânzării activului și destinația sumelor obținute în conformitate cu prevederile art. 24 din Legea nr. 268/2001 (rambursare de credite, achitarea datoriilor la bugetul de stat sau la bugetul asigurărilor sociale de stat, necesitatea recapitalizării, a finanțării producției);

- caracteristicile activului:

a) valoarea contabilă rămasă (conform Hotărârii Guvernului nr. 500/1994);

b) valoarea de piață determinată prin raportul de evaluare;

c) valoarea de pornire a licitației, aprobată de adunarea generală a acționarilor, inclusiv modalitatea de plată sau valoarea primei rate (20%-25%) din prețul de vânzare, în cazul perfectării unui contract de vânzare cu plata în rate;

d) situația de facto privind utilizarea activului, numărul de salariați, ponderea producției obținute din exploatarea acestuia în total producție;

e) suprafața construită, suprafața desfășurată, caracteristicile tehnice principale, utilități, gradul de uzură scriptică și fizică, date asupra terenului aparținând activului;

f) situația juridică a activului - contracte de închiriere sau locație pentru activ;

- valoarea totală a activelor vândute anterior (valoarea contabilă rămasă la data vânzării), valoarea contabilă a activului supus vânzării; ponderea celor două categorii în totalul valorii activelor societății comerciale;

- implicațiile vânzării activului asupra activității ulterioare a societății comerciale, respectiv asupra procesului de privatizare a acesteia.

2. Raportul de evaluare a activului, inclusiv a investițiilor efectuate de locatar, în cazul în care activul este utilizat în baza unui contract de închiriere, dacă este cazul, aprobat de consiliul de administrație și de adunarea generală a acționarilor

3. Bilanțul contabil al anului precedent, împreună cu anexele sale, formularele 01 și 02 din ultimele raportări

financiare și balanța de verificare

4. Punctul de vedere al reprezentantului Agenției Domeniilor Statului în adunarea generală a acționarilor cu privire la raportul de evaluare și nota de fundamentare tehnico-economică
5. Valoarea contabilă rămasă, actualizată, a activului și a terenului aferent (dacă există certificat de atestare a dreptului de proprietate), reevaluate conform ultimelor prevederi legale aplicate de societatea comercială
6. Bilanțul de mediu pentru activul în cauză, dacă este cazul, sau declarație din partea conducerii societății comerciale, în situația în care nu este cazul
7. Declarație a conducerii societății comerciale, care să confirme realitatea datelor cuprinse în documentație, precum și legalitatea elementelor cuprinse în aceasta.

ANEXA Nr. 2
la norme

REGULAMENT

de organizare și desfășurare a licitațiilor pentru vânzarea
de active cu plata integrală

ANEXA Nr. 3
la norme

INSTRUCȚIUNI

privind anunțul publicitar pentru vânzarea de active
(model)

Societatea Comercială, cu sediul în, organizează licitație publică¹⁾, conform prevederilor Legii nr. 268/2001 și normelor privind vânzarea de active, pentru vânzarea următoarelor active:

Denumirea activului	Obiectul de activitate	Adresa activului	Prețul de pornire a licitației ²⁾
---------------------	------------------------	------------------	--

La prețul de adjudecare se adaugă T.V.A. care se va suporta de cumpărător.

Licitația va avea loc la data de ora la

În caz de neajudecare la prima ședință, se va organiza cea de-a doua ședință a licitației la data de

Dosarele de prezentare a activelor pot fi procurate contra cost, zilnic, de la sediul societății comerciale, între orele

Alte relații privind activele ce urmează să fie vândute³⁾.

Pentru participarea la licitație ofertanții vor depune la sediul societății comerciale, până în ziua licitației, ora, documentele prevăzute de legislația în vigoare, precum și dovada achitării contravalorii dosarului de prezentare.

Participanții la licitație vor depune la caseria societății comerciale sau în contul nr., deschis la, taxa de participare de..... lei și vor face dovada consemnării la dispoziția societății comerciale vânzătoare a garanției de 10% din prețul de pornire a licitației.

Valoarea terenului aferent activului⁴⁾.

Observație:

Anunțul publicitar se poate publica, cu respectarea prezentului model, și într-o limbă străină de circulație internațională.

Anunțul poate fi publicat și într-o formă prescurtată.

1) Se completează, după caz: "strigare" - în cazul vânzării cu plata integrală - sau "oferte închise în plicuri sigilate" - în cazul vânzării cu plata în rate.

2) Prețul de pornire a licitației se stabilește pe baza raportului de evaluare și a mandatului special.

3) Se completează cu informații privind persoana desemnată să dea relații suplimentare privind activul (numele și numărul de telefon).

4) Se completează, după caz: "este inclusă în prețul de pornire a licitației" sau "nu este inclusă, urmând ca acesta să fie vândut cumpărătorului activului conform prevederilor legale în vigoare".

ANEXA Nr. 4
la norme

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE DE ACTIVE¹⁾

nr. din/...../.....

I. Părțile contractante

Între Societatea Comercială, cu sediul în, sectorul, municipiul București/județul, România, telefon, fax, cont nr., deschis la Banca - Sucursala Municipiului București, codul fiscal nr., reprezentată legal prin, denumită în continuare vânzător, și

Societatea Comercială²⁾, cu sediul în, str. nr., înmatriculată la oficiul registrului comerțului sub nr. J/.....³⁾, codul fiscal nr., contul nr., deschis la Banca - Sucursala, reprezentată legal prin, denumită în continuare cumpărător, s-a încheiat prezentul contract.

II. Obiectul contractului

Art. 1. - (1) Vânzătorul se obligă să transmită dreptul de proprietate și să remită, iar cumpărătorul să plătească și să preia bunul imobil⁴⁾ situat în, cu terenul aferent⁵⁾, în suprafață de, având următoarele vecinătăți:

- la nord:
- la sud:
- la vest:
- la est:

(2) Proprietatea se transmite de drept cumpărătorului în momentul semnării contractului, în conformitate cu **art. 1295** alin. 1 din Codul civil⁶⁾.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal anexat la prezentul contract.

III. Prețul și modalitățile de plată

Art. 2. - (1) Valoarea contractului este de lei (inclusiv garanția de participare⁷⁾).

(2) Evoluția ratei inflației sau a cursului de schimb valutar care se înregistrează ulterior perfectării prezentului contract nu determină renegocierea prețului⁸⁾.

Art. 3. - (1) Modalități de plată

Părțile au convenit ca plata să se efectueze prin:

- a) virament cu ordin de plată;
- b) filă cec;
- c) cambie;
- d) acreditiv documentar irevocabil/revolving.

(2) Plata s-a făcut la data⁹⁾, în contul vânzătorului nr., deschis la Banca- Sucursala

IV. Garanții

Art. 4. - Cumpărătorul se obligă să efectueze la societatea comercială investițiile convenite cu vânzătorul și prevăzute în anexa la prezentul contract¹⁰⁾.

V. Răspunderea contractuală

Art. 5. - Pentru neexecutarea, total sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează daune moratorii (penalități de întârziere) și/sau daune-interese.

Art. 6. - Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1082 și 1083 din Codul civil, ce va fi dovedit cu acte opozabile, atât în ceea ce privește legătura, cât și influența directă și esențială dintre cazul de forță majoră și neplata datoriei, și în aceleași condiții și termen va comunica și încetarea cazului de forță majoră. Nerespectarea întocmai a acestor îndatoriri îi incumbă răspunderea pentru daunele astfel produse vânzătorului, iar respectarea lor îl exonerează de răspundere.

Art. 7. - Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră este în întârziere.

Art. 8. - (1) Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat, independent de voința părților, care întârzie sau care împiedică total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi o calamitate naturală, incendiu, stare de război. Greva nu va fi considerată caz de forță majoră.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României și a Municipiului București.

(3) Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

Art. 9. - Clauza penală

a) pentru întârziere la plata prețului peste termenul stipulat în contract sau, ulterior, conform modificării contractului prin act adițional, cumpărătorul datorează următoarele daune moratorii:

- pentru primele 15 zile: 0,3%;
- pentru următoarele 15 zile: 0,3%¹¹⁾.

Daunele moratorii se calculează la valoarea ratei/sumei neachitate, pe fiecare zi de întârziere;

b) pentru întârziere în finalizarea lucrărilor de investiții, conform termenelor fixate în documentația prevăzută în anexă:

- pentru primele 15 zile: 0,3%;
- pentru următoarele 15 zile: 0,3%¹²⁾.

Art. 10. - Pactul comisoriu

(1) În cazul în care cumpărătorul nu își execută obligațiile contractuale, contractul poate fi reziliat de plin drept cu daune-interese de către vânzător, printr-o simplă notificare, dacă în prealabil partea în culpă a fost pusă în întârziere, dar numai după trecerea unui termen de 15 zile de la scadență, potrivit art. 9.

(2) Vânzătorul poate rezilia contractul de plin drept cu daune-interese și fără respectarea dispozițiilor alin. (1), printr-o simplă notificare, în cazul în care constată că din momentul perfectării contractului și până în momentul efectuării plății cumpărătorul se află în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară.

(3) Cumpărătorul poate rezilia contractul de plin drept cu daune-interese, printr-o simplă notificare, în cazul în care constată că după perfectarea prezentului contract activul nu se află în proprietatea vânzătorului.

(4) Daunele-interese cuprind garanția de participare care a fost inclusă în contract și penalitățile calculate pentru fiecare zi de întârziere la suma datorată¹³⁾ și dobânda de referință a Băncii Naționale a României, calculată la rata datorată¹⁴⁾.

VI. Modificarea contractului

Art. 11. - Modificarea clauzelor contractuale se face de comun acord, prin act adițional. Clauzele care se referă la îndeplinirea obiectivelor de mediu minim acceptate nu pot fi modificate¹⁵⁾.

VII. Dispoziții finale

Art. 12. - Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă. În caz de menținere a divergenței partea interesată se poate adresa instanțelor judecătorești¹⁶⁾.

Art. 13. - Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil și **Codului comercial**.

Art. 14. - Prezentul contract, inclusiv anexele, a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Vânzător,

Cumpărător,

¹⁾ Contractul de vânzare-cumpărare este orientativ, părțile având dreptul să își fixeze drepturile și obligațiile în funcție de fiecare situație particulară, potrivit principiului libertății contractuale, în conformitate cu **art. 969** din Codul civil. În toate situațiile contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

²⁾ Numele și prenumele persoanei fizice, precum și domiciliul.

³⁾ Pentru persoanele fizice se vor menționa actele de identitate: B.I./C.I. seria și nr., pașaportul, după caz.

⁴⁾ Părțile vor face referire în anexă și la bunurile imobile prin destinația lor, dacă sunt afectate activității bunului imobil ce face obiectul înstrăinării, precum și la teren, după caz.

⁵⁾ Dacă terenul nu se înstrăinează, se va preciza că vânzătorul acordă un drept de folosință sau suprafață pe durata existenței clădirii.

⁶⁾ La contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate vânzătorul va stipula că dreptul de proprietate se transmite la data la care va fi plătită ultima rată.

⁷⁾ Completarea art. 2 alin. (1) este necesară numai în situația în care contractul s-a încheiat ca urmare a adjudicării unei licitații, precum și în toate situațiile în care se solicită depunerea unei garanții de participare.

⁸⁾ În cazul contractelor cu plata în rate vânzătorul poate stipula indexarea valorii contractului în funcție de dobânda de referință a Băncii Naționale a României.

⁹⁾ Termenul de plată este înainte sau la data semnării contractului. Pentru vânzările cu plata în rate vărsământul se face lunar, până cel mai târziu în a 25-a zi.

¹⁰⁾ În anexe vor fi enumerate toate obligațiile ce revin cumpărătorului în oferta tehnică inclusă în documentația de prezentare a societății comerciale și asupra căroră s-a convenit, inclusiv obligațiile minime acceptate, conform bilanțului de mediu, după caz.

¹¹⁾ Vânzătorul poate fixa o cotă procentuală mai mare ori o cotă procentuală care să nu fie mai mică de 0,1%, în funcție de valoarea contractului.

¹²⁾ Vânzătorul poate fixa o cotă procentuală mai mare ori o cotă procentuală care să nu fie mai mică de 0,1%, în funcție de valoarea contractului.

¹³⁾ La contractele cu plata în rate se va fixa dobânda de refinanțare a Băncii Naționale a României pentru fiecare rată neachitată.

14) Clauzele de reziliere se aplică la contractele cu plata integrală, precum și la contractele cu plata în rate, încheiate pentru activele deținute de societățile comerciale ce intră sub incidența Legii nr. 55/1995, cu modificările și completările ulterioare. Pentru contractele de vânzare cu plata în rate încheiate potrivit Legii nr. 58/1991, cu modificările și completările ulterioare, se va cere rezoluția contractului, dacă ratele nu au fost plătite de două ori consecutiv, cu penalități de întârziere, și restituirea bunului.

15) Clauza va fi stipulată numai pentru situațiile în care activul ce face obiectul vânzării a avut o activitate cu impact negativ asupra mediului.

16) Pentru contractele încheiate cu persoanele fizice sau juridice străine se va stipula ca formarea, validitatea, interpretarea, executarea și răspunderea pentru neexecutarea totală/parțială a obligațiilor să fie guvernate de legea română. În consecință se va apela la arbitrajul de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României și a Municipiului București sau la instanțele judecătorești din România.

ANEXA Nr. 5
la norme

DOSAR DE PREZENTARE A ACTIVULUI

Conținut-cadru

1. Principalele informații extrase din raportul de evaluare a activului
2. Modelul de ofertă, în cazul licitației publice cu oferte închise în plicuri sigilate
3. Proiectul contractului de vânzare-cumpărare
4. Obligațiile de mediu, după caz:
 - a) obiectivele minime acceptate, care au fost stabilite pentru activ prin Decizia, emisă de (se completează numai în cazul în care au fost stabilite obiectivele minime acceptate);
 - b) obiectivele minime acceptate nu au fost stabilite pentru că activul nu declanșează procedurile legale de mediu (se completează numai în cazul în care obiectivele minime acceptate nu au fost stabilite, deoarece nu au fost necesare în conformitate cu legislația în vigoare);
 - c) obiectivele minime acceptate nu au fost stabilite pentru activ deoarece autoritățile de mediu competente au determinat, după executarea procedurilor legale de mediu, că pentru această ofertă de vânzare nu există obligația de a include obiective minime acceptate (se completează numai în cazul în care obiectivele minime acceptate nu au fost stabilite deoarece, după primirea bilanțului de mediu, autoritățile de mediu competente au decis că nu sunt necesare).
5. Îndatoriri ale cumpărătorului: păstrarea destinației inițiale a activului sau a utilizării lui numai în activitatea agricolă
6. Alte date considerate utile de către societatea comercială

ANEXA Nr. 6
la norme

INSTRUCȚIUNI

privind grila de punctaj pentru vânzarea de active cu plata în rate

Denumirea activului:

Licitantul:

1. Prețul oferit: mii lei - maximum 70 de puncte
2. Avansul: mii lei - maximum 10 puncte
3. Numărul de rate lunare: - maximum 20 de puncte.

Modul de calcul al punctajului:

Cea mai mare ofertă pentru fiecare dintre pozițiile 1 și 2 primește punctajul maxim, respectiv 70 și 10 puncte.

Cel mai mic termen pentru poziția 3 primește punctajul maxim, respectiv 20 de puncte.

Punctajele celorlalți ofertanți se calculează proporțional, în funcție de cea mai mare valoare oferită, pentru pozițiile 1 și 2, și, respectiv, invers proporțional, în funcție de cea mai mică valoare oferită, pentru poziția 3.

Câștigătorul licitației este cel care a obținut punctajul total cel mai mare.

La punctaj egal va fi declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.