

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

CAIET DE SARCINI

privind

Pagină | 1

VANZARE IMOBIL - PROPRIETATE ROMANA S.A.

ACTIV ALBA-IULIA
Spațiu Comercial

DATAT 20.03.2025

Capitolul I. Anunțul Licităției

Societatea vânzătoare

Societatea **ROMANA S.A.**, Alba Iulia, P-ța Natiunii nr.11, județul Alba, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J01/269/1991, având cod unic de înregistrare RO 1755628, reprezentata legal prin domnul Ion Sorin IONEAȚĂ– administrator, in calitate de VANZATOR, organizează LICITATIE COMPETITIVA CU STRIGARE, in vederea vânzării ACTIVULUI asupra căruia Societatea deține dreptul de proprietate

Denumirea ACTIVULUI scos la vânzare

ACTIV ROMANA S.A. ALBA IULIA JUDEȚUL ALBA

Activul	Detalii Proprietate (teren si construcții)
ROMANA S.A. ALBA IULIA, JUDEȚUL ALBA IMOBIL SPATIU COMERCIAL	(i) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U3 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IX/1, suprafața construită 599 mp, cote părți comune 22,15/100 cote teren 380/1690, Spațiul nr. 9 situat la etaj situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba și
	(ii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U14 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/V situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 36 mp, cote părți comune 1,35/100, cote teren 23/1690, spațiu nr. 5, casa scării, având cotă bunuri indivize comune de 1,35/100 și cota de teren de 23/1690 mp
	(iii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U4 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/XI situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 162 mp, cote părți comune 651/10000, cote teren 103/1690, spațiu nr. 11, subsol
	(iv) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U5 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IV, suprafața utilă 170 mp, cote părți comune 6,81/100, cote teren 108/1690, Spațiul comercial nr. 4 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba
	(v) cote proprietatea ROMANA din teren identificat în CF Nr. 71707 Alba Iulia ,număr CF vechi:25650 Alba Iulia, număr cadastral Top: 2011/1 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, respectiv cota 50600/169000 și cota 10800/169000

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

Caietul de sarcini, care cuprinde si Dosarul de prezentare a activului, se poate procura începând cu data de **25.03.2025, ora 13:00** transmițând o solicitare scrisa pe adresa de e-mail: office@romanasa.ro sau de pe website-ul www.romanasa.ro

Tipul de licitație utilizat: Licitație competitivă cu strigare, conform Caietului de sarcini aprobat de societate.

Garanția de participare:

10% din prețul de pornire al licitației ACTIVULUI, respectiv 30.000 (treizecimii) EURO;

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi. Garanția se plătește în Lei (echivalent al 30.000 Euro la cursul BNR valabil pentru ziua plății) în contul **RO48BTRLRONCRT0452180201** deschis pe numele ROMANA la Banca Transilvania. Garanția trebuie să crediteze contul **ROMANA S.A.** până la data de 31.03.2025 ora 13.00 ("Garanția"). Garanția de participare este considerată depusă în situația în care contul Societății este creditat la **31.03.2025 ora 13:00** cu suma aferentă.

Pagină | 3

Prețul de pornire al licitației pentru ACTIV este de:

-300.000 (treisutemii) EUR, la care se va adăuga TVA în funcție de dispozițiile legale.

Prețul de pornire al licitației, publicat în anunțul de vânzare (300.000 Euro), nu include taxa pe valoarea adăugată, aceasta se va aplica conform prevederilor legale în vigoare.

Ziua și ora de tinere a licitației

Licitația competitivă cu strigare, se va desfășura în data de **02.04.2025**, începând cu **ora 10:00**, la Alba Iulia, Activul se va licita cu respectarea pașilor de licitație stabiliți de către Societate.

Sunt invitați să participe la licitație, la termenul și locul fixat pentru vânzare, persoane fizice sau juridice, romane sau străine, de drept public sau privat, care au achitat garanția de participare și care îndeplinesc condițiile de participare conform Caietului de sarcini aprobat de societate.

Perioada de desfășurare a Licitației cuprinde următoarele etape:

- 1. 25.03.2025** – publicarea Anunțului Licitației pe site-ul ROMANA S.A. și în ziar;
- 2. 25.03.2025 – 31.03.2025**- perioada achiziție Caiet de sarcini și depunere documente de calificare.
 - Documentele de calificare se vor depune până cel târziu la data de **31.03.2025, ora 13:00;**
 - Doar persoanele care au plătit garanția pot solicita clarificări și informații despre proprietate;
- 3. 02.04.2025** ora 10 - desfășurare licitație.

Relații suplimentare cu privire la ACTIVUL IMOBIL scos la licitație și condițiile de participare la licitație, se pot obține transmițând o solicitare scrisă pe adresele de e-mail: office@romanasa.ro și sorin.ioneata@ci-co.ro (se trimite la ambele adrese).

ROMANA S.A. are dreptul să modifice, întrerupă, suspende sau retrage oferta de vânzare în orice moment, astfel de evenimente urmând a fi publicate pe website-ul: www.romanasa.ro.

Capitolul II. Descrierea Activului

ACTIVUL IMOBIL ROMANA S.A. ALBA IULIA, JUDETUL ALBA, ROMANIA

Activul	Detalii Proprietate (teren si constructii)
ROMANA S.A. Alba Iulia, judetul Alba	(i) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U3 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IX/1, suprafața construită 599 mp, cote părți comune 22,15/100 cote teren 380/1690, Spațiul nr. 9 situat la etaj situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba și (ii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U14 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/V situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 36 mp, cote părți comune 1,35/100, cote teren 23/1690, spațiu nr. 5, casa scării, având cotă bunuri indivize comune de 1,35/100 și cota de teren de 23/1690 mp (iii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U4 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/XI situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 162 mp, cote părți comune 651/10000, cote teren 103/1690, spațiu nr. 11, subsol (iv) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U5 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IV, suprafața utilă 170 mp, cote părți comune 6,81/100, cote teren 108/1690, Spațiul comercial nr. 4 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba (v) cote proprietatea ROMANA din teren identificat în CF Nr. 71707 Alba Iulia ,număr CF vechi:25650 Alba Iulia, număr cadastral Top: 2011/1 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, respectiv cota 50600/169000 și cota 10800/169000

Starea Imobilului:

Imobilul se vinde în starea în care se găsește la data licitației ("as is"). Imobilul împărțit în cărți funciare diferite se vinde într-un singur tot (nu se vând elemente separat).

Sarcini: NU ESTE CAZUL

Capitolul III. PROCEDURA privind vânzarea Imobilului aflate in proprietatea ROMANA S.A.

A. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI PENTRU VANZAREA IMOBILULUI

1. Definiții in procedura de organizare a licitațiilor

- a) **candidat** – oricare persoana fizica sau juridica interesata in achizitionarea Imobilului supuse vanzarii;
- b) **candidatura** – depunerea de catre un candidat a documentelor prin care acesta isi demonstreaza situatia economica si financiara, in vederea obtinerii dreptului de a participa ca ofertant in licitatie;
- c) **oferta castigatoare** – oferta avand pretul maxim la care s-a inchis licitatia;
- d) **licitatie competitiva cu strigare** - o procedura de vanzare cu caracter deschis, competitiva, in functie de cerere si oferta, care se organizeaza intr-o singura etapa si la care poate participa un numar nelimitat de persoane, cu pret in urcare;
- e) **licitator** – Presedintele Comisiei de licitatie, acesta avand atributia de a conduce nemijlocit licitatia;
- f) **licitant** – este candidatul, potential cumparator, admis la licitatie;
- g) **pas de licitatie** – valoare/procent utilizat de catre Presedintele comisiei de licitatie in vederea stabilirii noului pret al activului supus vanzarii, in procedura de licitatie;
- h) **adjudecatar** – castigator al licitatiei;
- i) **contractant** – adjudecatarul care a devenit parte intr-un contract de vanzare;
- j) **caietul de sarcini** – cuprinde prezentarea activului propus spre vanzare, documentatia solicitata pentru ofertant, draftul contractului de vanzare si detalii privind procedura de licitatie;
- k) **societatea** – ROMANA S.A.;
- l) **garantie de participare** – in quantum de 10% din prețul de pornire al licitației activului; garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi. Plata acesteia se poate face prin ordin de plata in lei, la cursul Băncii Naționale a României din ziua plății.

2. Pretul de vanzare la licitatie pentru activ

2.1. Pretul de pornire in licitatie pentru activ este de: **300.000 (treisutemii) EUR, la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale.**

2.2. La momentul declarării unui ofertant câștigător al licitației, garanția de participare devine avans din prețul de adjudecare al bunului.

2.3 Restul de preț (rezultat prin deducerea avansului din prețul la care a fost câștigată licitația) se va achita integral în termenul stabilit în promisiunea de vanzare incheiata in data adjudecarii licitatiei.

Modalități și termene de plată:

-plată integrală (nu se acceptă rate)

-termen de plată: la data încheierii Contractului de Vanzare Cumparare

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare și pierderea garanției de participare la licitatie

Vanzarea activului prin sistem de licitatie va fi aprobată prin Hotararea Adunarii Generale a Societății. Administratorul a emis prezentul Caiet de sarcini la data de 20.03.2025.

Pretul de adjudecare nu poate fi mai mic decat pretul de pornire in licitatie.

3. Organizarea procesului de vanzare prin licitatie competitiva cu strigare

3.1.Organizarea si atributiile Comisiei de licitatie

3.1.1. Comisia de licitatie se numeste prin decizie a administrației Societatii:

3.1.2. Atributiile Comisiei de licitatie sunt:

- pregatirea si publicarea anuntului de vanzare;
- intocmirea proceselor verbale de licitatie;
- organizarea si conducerea licitatiei pentru vanzare;
- urmarirea incheierii contractului de vanzare cu adjudecatorul.

3.1.3. Comisia de licitatie se compune din numărul de membri decis de administrator, licitatiea fiind condusa de Presedintele Comisiei de licitatie, desemnat dintre membrii acesteia. Când administratorul Societății este membru al Comisiei, acesta are calitatea de Președinte al Comisiei de Licitatie. Comisia de licitatie lucreaza in mod valabil in prezenta unanimitatii membrilor si ia decizii cu votul majoritatii acesteia – la paritate votul Președintelui prevalează.

Comisia de licitatie raspunde de respectarea procedurii desfasurarii licitatiei in conformitate cu prezentul caiet de sarcini, precum si de activitatea de examinare si evaluare a ofertelor si de adjudecare a licitatiei.

3.2. Conditii de participare la licitatie

Depunerea dosarului:

Candidatul, persoana fizica sau juridica, trebuie să transmită, pana cel tarziu la **31.03.2025, ora 13:00**, la adresa: office@romanasa.ro și cu copie obligatoriu la: sorin.ioneata@ci-co.ro și sgavrilescu@gmail.com, obligatoriu (clauza de excludere):

- a) **oferta prin arhiva electronica (rar, zip sau altă arhivă folosită în mod larg) cu parola,**
- b) și în plus urmatoarele documente scan simplu (neparolat):

3.2.1. Pentru persoane juridice romane:

- copie (scan) de pe Certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, de pe Actul constitutiv si de pe Certificatul de inregistrare fiscala;
- copie (scan) Certificatul constatator de la Registrul Comertului emis in scopul participarii la licitatie, nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii;

- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garanției de participare;
- copie (scan) a actului care atesta imputernicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în forma autentică sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI reprezentant și dacă este cazul pentru persoana imputernicită;
- copie (scan) declarație anexa 2 caiet de sarcini – Declarație pe proprie răspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) declarație anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de ofertă (arhiva parolată)

3.2.2. Pentru persoane juridice straine:

- copie (scan) Actul de înmatriculare a societății comerciale străine;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garanției de participare;
- copie (scan) a actului care atesta imputernicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în forma autentică sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI sau pasaport reprezentant și dacă este cazul pentru persoana imputernicită;
- copie (scan) declarație anexa 2 caiet de sarcini – Declarație pe proprie răspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) declarație anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de ofertă (arhiva parolată)

Actele emise într-o altă limbă decât limba română vor fi traduse de un traducător autorizat și legalizate la un notar public din România.

3.2.3. Pentru comercianți, persoane fizice sau asociații familiale:

- copie (scan) după Actul de identitate și după Autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- copie (scan) după Certificatul constatator de la Registrul Comerțului emis în scopul participării la licitație;
- copie (scan) după dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui Certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent în scopul participării la licitație;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garanției de participare;
- copie (scan) după actul care atesta imputernicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în forma autentică sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI reprezentant și dacă este cazul pentru persoana imputernicită;
- copie (scan) după declarație anexa 2 caiet de sarcini – Declarație pe proprie răspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) după declarație anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de ofertă (arhiva parolată)

3.2.4. Pentru persoane fizice române:

- copie (scan) după Actul de identitate;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garanției de participare;
- copie (scan) după actul care atesta imputernicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în forma autentică sau atestat de avocat (dacă este cazul);
- copie (scan) după CI ofertant și dacă este cazul pentru persoana imputernicită;
- copie (scan) după declarație anexa 2 caiet de sarcini – Declarație pe proprie răspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) după declarație anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de ofertă (arhiva parolată)

3.2.5. Pentru persoanele fizice straine:

- copie (scan) după Pasaport;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garanției de participare;
- actul care atesta imputernicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în sesiunea de licitație în forma autentică sau atestat de avocat (dacă este cazul);
- copie CI sau pasaport reprezentant și dacă este cazul pentru persoana imputernicită;
- declarație anexă 2 caiet de sarcini – Declarație pe proprie răspundere participant; (completată cu datele participantului);
- declarație anexă 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului);
- copie (scan) formular de ofertă (arhiva parolată)

Actele emise într-o altă limbă decât limba română vor fi traduse de un traducător autorizat și legalizate la un notar public din România.

ATENȚIE:

-formularul de ofertă scrisă va fi semnat de ofertant (în cazul persoanelor juridice – semnată de reprezentantul legal al ofertantului) și cuprinde prețul oferit pentru imobil, preț ce **nu poate fi mai mic decât prețul minim** indicat în prezentul caiet de sarcini. **In cazul în care ofertantul nu este eligibil pentru taxare inversă sau scutire TVA, la prețul oferit se va adăuga TVA**

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului. Depunerea ofertelor reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a încheia contractul de vânzare, la prețul oferit de acesta, în cazul adjudecării.

Toate originalele documentelor enumerate la pct. 3.2 (incl 3.2.1. – 3.2.5) de mai sus din acest capitol se vor prezenta de toți participanții la licitație la data și ora desfășurării licitației.

Lipsa oricărui document din cele enumerate la pct. 3.2 (incl 3.2.1. – 3.2.5) de mai sus din acest capitol atrage descalificarea automată (excluderea) de la participarea la licitație.

3.2.6. La data și ora de începere a licitației, comisia va proceda la dezarchivarea ofertelor. Toți participanții trebuie să comunice parola arhivei ce a fost depusă. Comisia trece la verificarea și analizarea documentelor de participare depuse de candidați și va întocmi lista ofertanților acceptați, excluzându-i de la participare pe membrii comisiei de licitație soțul/sotia, ruda sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, ai acestora, pe cei care se regăsesc în situațiile prevăzute de dispoz. art. 1.654 Cod civil sau pe cei care nu îndeplinesc condițiile prevăzute în anunțul de participare la licitație.

Nu vor fi acceptate la licitație persoanele fizice sau juridice care nu și-au respectat obligațiile asumate la adjudecarea licitațiilor anterioare organizate de Societate, precum desemnarea contractului de vânzare sau neplata la termen a activului adjudecat. Comisia de licitație are dreptul de a exclude un candidat atât pentru motivele arătate mai sus, cât și în cazul în care acesta se află în oricare dintre următoarele situații:

a) este inactiv fiscal, este în stare de faliment sau de lichidare, afacerile îi sunt supravegheate de către un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. (a);

c) este cunoscut că persoana de rea credință în relațiile comerciale, existând litigii în derulare sau dosare de urmărire penală pentru infracțiuni din domeniul afacerilor;

d) fiind în relații comerciale cu Societatea s-a dovedit rău plătic sau de rea credință sau între părți au existat litigii cu privire la neîndeplinirea obligațiilor asumate față de Societate;

e) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate, în legătură cu situația proprie.

Comisia de licitație are dreptul de a solicita, în mod direct, informații, de la autoritățile competente care emit documente de participare, în cazul în care există incertitudini în ceea ce privește situația respectivilor ofertanți.

3.3. Momentul si locul desfasurarii licitatiei

Sedintele de licitatie are loc in ziua, locul si la ora indicate in anuntul de vanzare, daca sunt prezenti cel putin doi ofertanti pentru un activ. In caz contrar, Comisia de licitatie asteapta timp de 30 de minute pentru a se prezenta cel putin doi ofertanti. Daca nici dupa acest termen nu se indeplineste conditia respectiva, dar exista un ofertant prezent ale carui documente de calificare sunt conforme si a oferit pretul de pornire, activul va fi adjudecat de catre acesta.

Daca ofertantul prezent nu a oferit pretul de pornire, licitatia se inchide, incheindu-se un proces verbal de constatare in care se mentioneaza faptul ca nu s-a facut nici o oferta egala cu pretul de pornire a licitatiei. Societatea poate relua licitatia sau alta procedura de vanzare la o data ulterioara.

3.4. Desfasurarea sedintei de licitatie

- După verificarea documentelor de calificare, Președintele comisiei de licitație constata ca sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea ședinței si deschide ședința de licitație competitivă cu strigare.
- La începerea ședinței, Președintele comisiei de licitație anunță care este imobilul pentru care se licitează, care sunt prețul minim de pornire in licitație si intervalele de creștere prin salt ale prețului, respectiv un pas de licitare de 500 EUR.

In timpul licitatiei ofertantii isi anunta, prin strigare, ofertele de pret.

Presedintele comisiei de licitatie va creste pretul cu cate un pas de licitare, pana cand unul dintre ofertanti accepta pretul astfel majorat si nimeni nu ofera un pret mai mare.

Presedintele comisiei de licitatie este obligat sa anunte tare si clar suma oferita de ofertanti, prin trei strigari succesive.

Daca, la a treia repetare a ultimei oferte, nu se striga o suma mai mare, Presedintele comisiei de licitatie anunta adjudecarea activului ofertantului care a oferit suma cea mai mare si se intocmeste procesul-verbal de adjudecare.

Ofertantul este obligat să încheie contractul la prețul cel mai mare pe care l-a oferit.

In caz de oferte egale, criteriile de departajare se vor constitui astfel:

- se vor lua in calcul **data si ora depunerii Documentatiei de calificare**, in sensul in care va adjudeca activul ofertantul care a depus primul documentatia de calificare, conform datei și orei e-mailului trimis la adresele comunicate de ROMANA S.A.
- in cazul ofertelor egale, ofertantul care a depus primul documentatia nu poate refuza incheierea Contractului de vanzare sub sanctiunea pierderii garantiei depuse pentru participarea la licitatie.

Daca nu se ofera pretul minim de pornire in licitatie, Presedintele comisiei de licitatie anunta ca licitatia se inchide, declara sedinta inchisa si intocmeste procesul-verbal de constatare in care se mentioneaza faptul ca nu s-a facut nici o oferta egala cu pretul de pornire a licitatiei.

3.5. Dispozitii finale

Ofertantii care sunt dovediti ca au stabilit intelegeri pentru falsificarea rezultatului licitatiei, in scopul obtinerii de preturi mai avantajoase, sau care perturba desfasurarea licitatiei sunt exclusi de la licitatie si pierd garantia de participare.

Excluderea se dispune de catre comisia de licitatie.

Garantia de participare se restituie in termen de cel mult 10 zile lucratoare de la data adjudecarii licitatiei, cu exceptia garantiei adjudecatarii, situatie in care garantia se deduce din pretul de adjudecare, urmand astfel ca adjudecatarii sa achite diferenta.

De asemenea, depunerea garantiei de participare reprezinta acceptarea neconditionata a pretului de pornire a licitatiei. In ipoteza in care cel care a depus garantia nu mai participa la sedinta de licitatie sau, desi participa, in cadrul sedintei de licitatie refuza adjudecarea la pretul de pornire sau la pretul oferit de acesta in urma strigarilor, garantia de participare va fi retinuta de catre vanzator.

Refuzul adjudecatarii de a semna Contractul de vanzare sau de a efectua corespunzator platile, determina pierderea garantiei de participare si orice transe de pret achitate pana la data la care trebuia sa semneze

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

Contractul de vanzare.

Adjudecatarul licitatiei, este obligat sa semneze Promisiune de vanzare in data adjudecarii, la care se ataseaza contractul de vânzare in forma stabilita in caietul de sarcini, la notarul stabilit in caietul de sarcini (notar Dotiu – Alba Iulia) in baza procesului-verbal de licitatie deschisa cu strigare. In caz contrar, acesta pierde garantia de participare la licitatie.

In cazul in care ofertantul adjudecatar nu respecta conditiile si termenele de plata prevazute de prezentul Caiet de sarcini, adjudecatarul va pierde suma achitata cu titlu de garantie de participare si care constituie avans din pret la data adjudecarii si orice transe de pret achitate pana la momentul nerespectarii scadentei. In acest caz, adjudecatarul isi pierde aceasta calitate, iar Societatea va decide daca va scoate din nou Activul spre vanzare in baza prezentului Caiet de sarcini sau va face demersuri pentru incheierea Contractului de vanzare cu ofertantul care a licitat pretul imediat urmator. In acest caz, pretul de adjudecare va fi egal cu pretul ofertat de ofertantul imediat urmator, care nu poate fi mai mic decat pretul minim de pornire in licitatie.

Pagină | 9

Transferul dreptului de proprietate asupra activului adjudecat se va face conform Contractului de vanzare-cumparare.

Cheltuielile de vanzare vor fi suportate de catre adjudecatar. Nu sunt supuse negocierii clauzele Contractului de Vânzare.

Potentialii ofertanti sunt de acord ca achizitioneaza Imobilul "la vedere, așa cum este", in starea fizică și situația legală in care se afla, pe amplasamentul actual, asumandu-si starea și situația acestuia, precum si obligatiile impuse in prezentul Caiet de sarcini.

Activul se vinde fara obligatia Vanzatoarei de a face reparatii, de a curata Activul (imobilul) sau de a ridica bunuri care s-ar afla in/la acesta. Ofertantii inteleg sa cumpere Imobilul așa cum este, acolo unde este, cu toate consecințele legale, economice si financiare si/sau de orice alta natura ce decurg din aceasta, fara a putea ridica ulterior nicio pretenție fata de ROMANA S.A..cu privire la situația juridica sau de fapt a imobilului.

Astfel, ofertantul adjudecatar, a luat la cunostinta si si-a asumat situatia fizica si juridica a Activului.

ROMANA S.A. nu ofera garantii si nu isi asuma vreo obligatie cu privire la starea Imobilului sau viciile acestuia sau cu privire la drepturi ce ar fi putut fi dobândite de terți. Ofertantii accepta faptul ca in masura in care, pentru valorificarea Imobilului, sunt necesare de efectuat operatiuni de clarificarea sau remediere a situației legale, intretinere, curatare, reconditionare si altele asemenea, acestea sunt in sarcina adjudecatarului, pe cheltuiuala proprie, fara a se putea proceda la o scadere a pretului de vanzare sau la solicitarea de alte orice fel de sume sau daune de la vanzator. Prin urmare, Ofertantii si respectiv adjudecatarul nu vor avea nici un drept de actiune impotriva ROMANA S.A., ori a membrilor comisiei de licitatie, in privinta situatiei legale, reparatiilor, conditiilor sau concordantei cu descrierea pentru oricare dintre scopurile speciale sau generale ale Imobilului.

Societatea are dreptul exclusiv, recunoscut si insusit fara opozitie de catre ofertanti de a anula licitatia competitiva cu strigare, fara alte formalitati prealabile, fara despagubiri si cu restituirea garantiei de participare (daca este cazul).

Capitolul IV. ANEXE

ANEXA 1 - Fisa Imobil ROMANA S.A. Alba Iulia, judetul Alba
ANEXA 2 - Model Declarație pe proprie răspundere participant
ANEXA 3 - Model Acord prelucrare date personale
ANEXA 4 - Extras Carte Funciara si Titlu Proprietate
ANEXA 5 - Model Contract vânzare
ANEXA 6 – Model oferta obligatoriu

**FISA ACTIV ALBA IULIA
SPATIU COMERCIAL**

<p>ROMANA S.A. ALBA IULIA, JUDEȚUL ALBA IMOBIL SPATIU COMERCIAL</p>	<ul style="list-style-type: none">(i) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U3 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IX/1, suprafața construită 599 mp, cote părți comune 22,15/100 cote teren 380/1690, Spațiul nr. 9 situat la etaj situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba și(ii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U14 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/V situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 36 mp, cote părți comune 1,35/100, cote teren 23/1690, spațiu nr. 5, casa scării, având cotă bunuri indivize comune de 1,35/100 și cota de teren de 23/1690 mp(iii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U4 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/XI situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 162 mp, cote părți comune 651/10000, cote teren 103/1690, spațiu nr. 11, subsol(iv) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U5 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IV, suprafața utilă 170 mp, cote părți comune 6,81/100, cote teren 108/1690, Spațiul comercial nr. 4 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba(v) cote proprietatea ROMANA din teren identificat în CF Nr. 71707 Alba Iulia ,număr CF vechi:25650 Alba Iulia, număr cadastral Top: 2011/1 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, respectiv cota 50600/169000 și cota 10800/169000
--	--

DECLARATIE PE PROPRIE RASPUNDERE PARTICIPANT

Subsemnatul(a) _____ [nume si prenume ofertant persoana fizica],
domiciliat in _____ Str. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, posesor al BI/CI seria _____ nr _____, eliberat de
_____, la data de _____, CNP _____

Sau

Subscrisa _____ [denumire ofertant persoana juridica],
cu _____ sediul _____ social _____ in
_____, înregistrată in
Registrul Comerțului sub nr. _____, cod unic de înregistrare, _____ reprezentata
legal prin _____, [nume si prenume reprezentant legal], in calitate
de _____, identificat cu C.I./B.I./PASS seria _____ nr. _____ emis de
_____, la data de _____, CNP _____

Pagină | 11

Va înaintez prezenta

DECLARATIE

Prin care declar pe proprie răspundere cunoscând prevederile Codului penal privind falsul in declarații ca:

(i) in calitate de Ofertant, îndeplinesc condițiile de participare la Licitație si ca NU ne aflam in niciuna din urmatoarele situatii si nici nu exista vreun temei ca astfel de acțiuni sa fie declanșate împotriva Ofertantului sau/si reprezentantului/reprezentanților legal/legali pana la finalizarea Licitației:

- a. nu figurează in listele de sancțiuni internaționale;
- b. nu este in procedura de reorganizare juridica, de lichidare judiciara sau administrativa, sau faliment la data depunerii/deschiderii Licitației;
- c. nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situațiile prevăzute mai sus;
- d. Ofertantul si reprezentantul/reprezentanții legal/legali nu se afla in conflict de interese cu persoanele care fac parte din conducerea ROMANA S.A. si cu persoane in funcții de decizie in cadrul ROMANA S.A., implicate in procedura de vânzare;

(ii) prevederile Caietului de sarcini si ale Procedurii de vânzare îmi sunt opozabile si obligatorii, asumandu-mi-le integral;

(nume si prenume/denumire Ofertant - cu majuscule)

(nume si prenume; semnătură Reprezentant Ofertant)

Data _____

ACORD PRELUCRARE DATE PERSONALE

Având in vedere prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date, Subsemnatul(a) _____, avand calitatea de _____ si reprezentând _____ [*denumire ofertant*],

Declar prin prezenta ca am fost informat cu privire la activitățile de prelucrare a datelor cu caracter personal desfășurate in cadrul Procedurilor de vânzare organizate de către ROMANA S.A.;

Pagină | 12

In cazul datelor având caracter personal furnizate către ROMANA S.A. in vederea participării la Licităția competitiva cu strigare organizata de către aceasta, declar ca am informat persoanele vizate ale căror date au fost transmise;

Mi s-a adus la cunoștință faptul ca datele cu caracter personal solicitate in cadrul Procedurilor de vânzare sunt necesare in vederea evaluării eligibilității, respectării condițiilor impuse prin Caietul de sarcini, desemnării câștigătorului Licităției, încheierii si derulării Contractului de vânzare si înțeleg faptul ca nefurnizarea datelor cu caracter personal poate determina descalificarea participantului;

(nume si prenume/denumire Ofertant - cu majuscule)

(nume si prenume; semnătură Rerezentant Ofertant)

Data _____

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

EXTRAS CF

ANEXA 4

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

MODEL CONTRACT VANZARE

Contractul de vânzare va avea clauzele prevăzute mai jos cu următoarele mențiuni :
-contractul va fi modificat conform cerințelor notarului public
-cumpărătorul poate propune modificări însă vânzătorul nu este obligat să le accepte. In cazul în care cumpărătorul a depus oferta și garanția și propune modificări dar vânzătorul nu le acceptă, cumpărătorul va fi în continuare obligat să încheie contractul de vânzare în forma propusă de vânzător, iar dacă nu îl încheie pierde garanția.

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Pagină | 14

SOCIETATEA PE ACȚIUNI ROMANA (în cartea funciară SC ROMANA SA Alba Iulia), cu sediul în municipiul Alba Iulia, P-ța Eroilor nr.11, județul Alba, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J1/269/1991, având cod unic de înregistrare 1755628, având în vedere Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de __, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a nr. __/__.2025, în calitate de vânzătoare, reprezentată de domnul administrator unic IONEAȚĂ ION-SORIN, domiciliat în municipiul București, sector 2, Șos. Pantelimon, nr.241, bl.61, sc.2, et.3, ap.57, identificat cu cartea de identitate seria RK nr. 247169/2018, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 2, CNP 1741125034980, vând cumpărătorului __, __, următoarele imobile:-----

(i) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U3 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IX/1, suprafața construită 599mp, cote părți comune 22,15/100 cote teren 380/1690, Spațiul nr. 9 situat la etaj situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba și (ii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U14 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/V situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 36 mp, cote părți comune 1,35/100, cote teren 23/1690, spațiu nr. 5, casa scării, având cotă bunuri indivize comune de 1,35/100 și cota de teren de 23/1690 mp (iii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U4 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/XI situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 162 mp, cote părți comune 651/10000, cote teren 103/1690, spațiu nr. 11, subsol (iv) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U5 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IV, suprafața utilă 170 mp, cote părți comune 6,81/100, cote teren 108/1690, Spațiul comercial nr. 4 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba (v) cote proprietatea ROMANA din teren identificat în CF Nr. 71707 Alba Iulia ,număr CF vechi:25650 Alba Iulia, număr cadastral Top: 2011/1 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, respectiv cota 50600/169000 și cota 10800/169000

Prețul total de vânzare-cumpărare este în sumă de __ lei echivalentul a 300.000 Euro (treisutemiieuro) + TVA __ lei – total __ lei (echivalent __ Euro), conform facturii nr. __/__.2025 emisă de Romana S.A., plătitbil în moneda lei, la cursul de __/ Euro (curs Banca Transilvania de la data semnării contractului), defalcat astfel: . __.....în contul deschis pe numele societății vânzătoare la Banca Transilvania, având cod IBAN RO48BTRLRONCRT0452180201.-----

Subsemnatele părți, personal și prin reprezentant, agreăm și precizăm faptul că, în caz de neîncasare a întregii diferențe de preț __ lei, astăzi __ 2025, prezentul contract se rezoluționează de plin drept și fără somație fără a fi necesară vreo notificare de către trimisă de către vânzătoare, din acest punct de vedere prezenta clauză constituindu-se condiție

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

rezolutorie, respectiv contractul se desființează în condițiile unui pact comisoriu prevăzut de art.1553 Cod civil. In cazul în care prețul nu a fost încasat de Vânzătoare până la data de __.__.2025 (cel târziu 2 zile după semnare), Vânzătoarea va avea dreptul să solicite notarului public să dea o încheiere de certificare de fapte prin care se constată rezoluțiunea contractului pentru neplata Prețului iar notarul public va proceda la radierea dreptului de proprietate al cumpărătorului din Cartea Funciară, și va reînscris dreptul de proprietate în favoarea actualei vanzătoare în conformitate cu prevederile art.24, alin. 4, lit.a) Legea 7/1996 precum și ale Ordinului 700/2014. În acest sens, subsemnatul cumpărător, consimt anticipat, fără a mai necesita vreun alt acord sau document în acest sens, că în cazul în care nu achit prețul integral astăzi __.__.2025, vânzătoarea va putea invoca rezoluțiunea în condițiile antemenționate, având în vedere și prevederile art.1550 și de art.1552 Cod Civil, fiind suficient să facă o declarație prin care invocă rezoluțiunea însoțită de extrasul de cont pentru contul deschis la Banca Transilvania, având cod IBAN RO48BTRLRONCRT0452180201 pe numele SC ROMANA SA, din care să rezulte neîncasarea întregii sume stabilită drept preț, și să solicite către biroul de carte funciară reînscriserea dreptului de proprietate în favoarea sa, respectiv consimțim anticipat la radierea din CF a dreptului nostru de proprietate. Totodată, dacă se va impune, vânzătoarea va putea solicita și notarului public emiterea unei certificări a faptului că a operat rezoluțiunea de plin drept a prezentului contract.

Subscrisa vânzătoare, prin administrator unic și având în vedere Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de __, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a nr. __/__.2025, declar că am capacitatea legală de a încheia în mod valabil acest contract de vânzare-cumpărare si nu există niciun fel de impediment, de natură juridică, contrac-tuală sau de altă natură, care ar putea împiedica sau afecta în orice fel capacitatea mea de a executa în mod valabil și legal toate și oricare dintre obligațiile asumate, potrivit acestui contract. Totodată declar că dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus a fost dobândit în mod legal.----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator unic consimt ca dreptul de proprietate asupra imobilelor vândute să se întabuleze în cartea funciară în favoarea cumpărătorului și declar că aceste imobile nu au sarcini. Totodată garantez cumpărătorul contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 cod civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente pe care eu, vânzătorul, prin administrator unic am obligația a le remedia deîndată, precum și eventualele vicii ascunse.

De asemenea vânzătoarea, prin administrator unic, garantez cumpărătorul contra evicțiunii și a viciilor imobilelor conform prevederilor art.1695 și art.1707 cod civil, imobilele ce fac obiectul prezentului nu constituie obiectul vreunei convenții, donații sau al unui anteccontract cu un terț, în vederea vânzării și nu există niciun fel de restricții în ceea ce privește înstrăinarea acestora, nu fac obiectul niciunei proceduri de executare silită, nu fac obiectul niciunei alte pretenții de restituire și/sau de revendicare, nici în baza Legii nr.18/1991, Legii 1/2000 Legii 247/2005 sau altei legi speciale referitoare la restituire, sau conform prevederilor generale ale Codului civil român. A fost îndeplinită de către societatea cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării

pentru a descoperi viciile aparente pe care vânzătorul, prin președinte, am obligația a le remedia de îndată, în măsura în care sunt aici menționate, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Vânzătoarea, prin administrator unic, declar că am transmis cumpărătorului toate documentele pe care le dețin și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la imobilele ce fac obiect al acestui contract inclusiv certificatul de performanță energetică nr. _/__.2025, eliberat de auditorul energetic pentru clădiri Macarie Ioan.-----

Subsemnatul cumpărător cumpăr, în regim juridic de bun propriu, imobilele descrise mai sus, cu prețul de vânzare-cumpărare prevăzut în actul de față și intru începând cu data de azi în stăpânirea de fapt și de drept asupra acestora, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, predarea posesiei având loc în temeiul prezentului înscris, fiind îndeplinite astfel prevederile art.1685 și următoarele din Codul civil, dată de când voi suporta toate taxele și impozitele aferente. Declar că dețin capacitatea legală de a încheia acest contract și nu există niciun impediment în această privință, de natură juridică, corporativă, contractuală sau de altă natură care ar putea împiedica sau afecta în orice fel capacitatea mea de a executa în mod valabil și legal toate și oricare dintre obligațiile asumate potrivit acestui contract. Totodată cer ca dreptul de proprietate asupra imobilelor să se întabuleze în cartea funciară în favoarea mea, în regim juridic de bun propriu și declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a acestora, înțelegând să le dobândesc pe riscul meu. -----

Pagină | 16

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate integral de către cumpărător.-----

Notarul public instrumentator al prezentului act va cere înscrierea în cărțile funciare sus menționate a dreptului de proprietate asupra imobilelor ce fac obiect al acestui contract sens în care noi părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile art.890 Cod Civ. cu privire la data producerii efectelor înscrierilor în cartea funciară. Totodată declarăm că am luat la cunoștință obligativitatea anunțării în termen de 30 de zile la Primăria municipiului Alba Iulia, dobândirea, respectiv înstrăinarea imobilelor de mai sus.-----

Noi părțile contractante, subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, declarăm că notarul public instrumentator al acestui act ne-a încunoștințat în legătură cu prevederile art.1665 Cod Civil, în sensul că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv sau derizoriu, adică este stabilit fără intenția de a fi plătit, respectiv este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare. Declarăm, totodată, că avem cunoștință de prevederile legale privind evaziunea fiscală în sensul obligației noastre de a declara prețul real negociat, asumându-ne astfel răspunderea pentru realitatea prețului prevăzut în contract. Avem cunoștință, totodată, despre prevederile Legii nr.70/2015 cu privire la operațiunile de încasări și plăți în numerar și cele ale Legii nr.129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea, declarăm că ne asumăm întreaga răspundere cu privire la actele prezentate în vederea instrumentării acestui contract, precum și la cele declarate în cuprinsul lui.-----

ROMANA S.A.
Municipiul Alba Iulia
Piata NATIUNII, Nr.11, Judet ALBA
J01/269/1991, C.U.I. RO 1755628

Totodată declarăm faptul că am citit prezentul contract, ni s-a explicat de către notarul public, am înțeles conținutul acestuia și consecințele juridice pe care le produce, clauzele cuprinse în el reprezentând realitatea și exprimând voința noastră; suntem de acord întru totul cu conținutul actului și cu consecințele juridice pe care acesta le produce și solicităm autentificarea lui, având cunoștință totodată despre prevederile art.92 al.1 din Legea 36/1995 (republicată) potrivit cărora exteriorizarea consimțământului se materializează prin semnătură.-----

Prezentul contract s-a încheiat pe baza următoarelor acte: extrasele de carte funciară eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia în baza cererilor nr. _ și nr. _ din data de _ . _ .2025, Hotărârea din data de 09.01.2024 a Societății pe Acțiuni Romana S.A., certificatul de performanță energetică nr. _ / _ .2025, eliberat de auditorul energetic pentru clădiri Macarie Ioan și certificatul fiscal nr. _ / _ . _ .2025, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri.-----

Pagină | 17

Tehnoredactat și autentificat de notarul public Dan-Adrian Doțiu, la sediul biroului notarial din Alba Iulia, str. Fr. Mistral nr.1, bloc Parc 2, ap.10, județul Alba, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, două se eliberează părților, un exemplar pentru Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară

MODELUL DE OFERTĂ

Persoanele care doresc să participe la licitație vor trimite formularul de ofertă completat, după următorul model:

OFERTĂ PENTRU CUMPĂRAREA IMOBILELOR PROPRIETATEA ROMANA S.A.

-LICITAȚIA DIN 02.04.2025

-CONFORM ANUNȚ DIN ZIARUL UNIREA DIN _____ -

Pagină | 18

Subscrisa _____ SRL/SA, cu sediul sediu la _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI/RO _____, reprezentată prin administrator/reprezentant legal

Subsemnatul _____, cu domiciliul la _____, CI seria _nr. __, CNP _____

În ce privește LICITAȚIA DIN **02.04.2025** pentru imobilul proprietatea societății ROMANA:

(i) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U3 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IX/1, suprafața construită 599 mp, cote părți comune 22,15/100 cote teren 380/1690, Spațiul nr. 9 situat la etaj situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba și (ii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U14 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/V situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 36 mp, cote părți comune 1,35/100, cote teren 23/1690, spațiu nr. 5, casa scării, având cotă bunuri indivize comune de 1,35/100 și cota de teren de 23/1690 mp (iii) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U4 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/XI situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba în suprafață de 162 mp, cote părți comune 651/10000, cote teren 103/1690, spațiu nr. 11, subsol (iv) imobil identificat cu număr CF Nr. 71707-C1-U5 Alba Iulia (număr CF vechi:25650 Alba Iulia) număr cadastral Top: 2011/1/IV, suprafața utilă 170 mp, cote părți comune 6,81/100, cote teren 108/1690, Spațiul comercial nr. 4 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba (v) cote proprietatea ROMANA din teren identificat în CF Nr. 71707 Alba Iulia ,număr CF vechi:25650 Alba Iulia, număr cadastral Top: 2011/1 situat în Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, respectiv cota 50600/169000 și cota 10800/169000

, pentru care a fost publicat anunț în ZIARUL UNIREA DIN **25.03.2025**, așa cum aceasta este organizată conform informațiilor de la adresa ROMANAsa.ro

Subscrisa/Subsemnatul ofer următoarea sumă pentru cumpărarea imobilului licitat:

PREȚ OFERTAT: _____ **Euro** NET (la care se adaugă TVA legal, după caz, SAU TVA TAXARE INVERSĂ sau conform art. 292 alin 2 litera f Cod Fiscal)

Subscrisa/Subsemnatul mă oblig irevocabil la următoarele:

-să închei promisiunea de vânzare la care se anexează contractul de vânzare cu vânzătoarea fără a propune clauze ce nu sunt uzuale într-un astfel de contract (substanțial conform modelului din Caietul de Sarcini). Voi încheia promisiunea obligatorie de contract în data de **02.04.2025**, la notarul stabilit de vânzătoare. Mă oblig să semnez Contractul de vânzare în forma stabilită de vânzătoare în termen de 30 de zile de la AGA Romana de aprobare a vânzării, la notarul stabilit de vânzătoare.

-să plătesc avans 30.000 Euro la data încheierii promisiunii (care nu se plătesc suplimentar ci se reține garanția participare licitație) Pagină | 19

-să plătesc restul din prețul ofertat la data încheierii contractului de vânzare (contul vânzătoarei trebuie să fie creditat în cel mult 2 zile de la semnare contract vânzare) (cu menținerea ipotecii legale până la creditarea contului vânzătorului)

-în cazul în care voi prezenta o ofertă acceptată de vânzătoare și nu voi încheia contractul de vânzare, subscrisa/subsemnatul mă oblig la plata unor daune în valoare de 30.000 Euro (clauză penală), sumă ce se reține prin reținerea garanției de participare.

Prezenta ofertă constituie ofertă de încheiere, la momentul desfășurării licitației, a unui proces-verbal (cu valoare de antecontract de vânzare), cu următoarele caracteristici:

-Obiect: imobilul prevăzut în anunț

-Preț: prețul cel mai mare licitat de subscrisa/subsemnatul (minim cel prevăzut în anunț 300.000 Euro)

-termen de plată: 2 zile de la data încheierii contractului de vânzare (creditare cont vânzător)

-termen de încheiere a promisiunii de vânzare notariale pentru contractul de vânzare: ziua licitației (sau ulterior maxim 1 zi doar dacă acceptă reprezentantul vânzătoarei ROMANA pentru motive justificate)

-locul, data și ora încheierii promisiunii și respectiv contractului: în Alba-Iulia, la notarul public stabilit de către vânzătoare, la data licitației

-ipoteka legală în favoarea vânzătoarei până la creditarea contului vânzătoarei cu suma maximă ofertată în ședința de licitație

Mă oblig ca la începutul procedurii de licitație din data de 02.04.2025 să predau prezentul document în original către comisia de licitație.

Data astăzi2025 în orașul _____ România și trimisă către vânzătoarea ROMANA S.A.

Subscrisa _____ SRL/SA,

Subsemnatul _____