

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

CAIET DE SARCINI

privind

Pagină | 1

VANZARE IMOBIL - PROPRIETATE ROMANA S.A.

ACTIV BUCUREȘTI
Spațiu Comercial

DATAT 10.02.2026

ROMANA S.A

P-ța Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

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.J1991000269012, având cod unic de înregistrare 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

Pagină | 2

ACTIV ROMANA S.A. ALBA IULIA JUDEȚUL ALBA

Activul	Detalii Proprietate (teren si construcții)
ROMANA S.A. LOCAȚIE BUCUREȘTI IMOBIL SPATIU COMERCIAL	SPATIU COMERCIAL CU O SUPRAFATA DESFASURATA DE 203,98 MP CONFORM ACTELOR SI 208,12MP CONFORM MASURATORILOR CADASTRALE SI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFATA DE 27,23MP. ; CFNC 19989 NR CADASTRAL 220345-C1-U21 Nr. CF vechi:23777 Nr. cadastral vechi:2339/0;8 COTA TEREN 27,23 Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul TH. PALLADY, Nr. 67-69, Bl. R5, Sc. 7, Et. PARTER, Ap. SPATIU COMERCIAL Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

Caietul de sarcini, care cuprinde si Dosarul de prezentare a activului, se poate procura începând cu data de **12.02.2026, ora 13:00** transmîtând o solicitare scrisa pe adresa de e-mail: office@romanasa.ro sau de pe website-ul www.romanasa.ro

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

Garanția de participare: 10% din prețul de pornire al licitației ACTIVULUI, respectiv 50.000 (cincizecimii) EURO; garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi. Garanția se plătește în Lei (echivalent al 50.000 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 22.02.2026 ora 13.00 ("Garanția"). Garanția de participare este considerată depusă în situația în care contul Societății este creditat la 22.02.2026 **ora 13:00** cu suma aferentă.

Prețul de pornire al licitației pentru ACTIV este de:
-500.000 (cincisutemii) EUR, la care se va adăuga TVA în funcție de dispozițiile legale.

Prețul de pornire al licitației, publicat în anunțul de vânzare (500.000 Euro), nu include taxa pe valoarea adăugată, aceasta se va aplica conform prevederilor legale în vigoare.

Ziua si ora de tinere a licitației

Licităția competitivă cu strigare, se va desfășura în data de **23.02.2026**, începând cu **ora 10:00**, la București, Sector 2, etaj 1, Aleea Câmpul Moșilor, nr. 5, Halele Centrale Obor (la sediul CI-CO S.A.)

Activul se va licita cu respectarea pașilor de licitație stabiliți de către Societate.

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

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

Perioada de desfășurare a Licitației cuprinde următoarele etape:

- 1. 11.02.2026** – publicarea Anunțului Licitației pe site-ul ROMANA S.A. si in ziar;
- 2. 12.02.2026 – 22.02.2026**- perioada achiziție Caiet de sarcini si depunere documente de calificare.
 - Documentele de calificare se vor depune pana cel târziu la data de **22.02.2026, ora 13:00;**
 - Doar persoanele care au plătit garanția pot solicita clarificări si informații despre proprietate;
- 3. 23.02.2026 ora 10:00** - desfășurare licitație.

Pagină | 3

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

ROMANA S.A. are dreptul sa modifice, întrerupă, suspende sau retrage oferta de vânzare in 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 construcții)
ROMANA S.A. LOCAȚIE BUCUREȘTI IMOBIL SPATIU COMERCIAL	SPATIU COMERCIAL CU O SUPRAFATA DESFASURATA DE 203,98 MP CONFORM ACTELOR SI 208,12MP CONFORM MASURATORILOR CADASTRALE SI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFATA DE 27,23MP. ; CFNC 19989 NR CADASTRAL 220345-C1-U21 Nr. CF vechi:23777 Nr. cadastral vechi:2339/0;8 COTA TEREN 27,23 Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul TH. PALLADY, Nr. 67-69, Bl. R5, Sc. 7, Et. PARTER, Ap. SPATIU COMERCIAL Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

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: Dreptul de locatiune asupra spatiului pentru o perioada de 10 ani incepand cu data de 06.08.2020

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 licitatiilor

- 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;

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

- 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 cuantum 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.

Pagină | 4

2. Pretul de vanzare la licitatie pentru activ

2.1. Pretul de pornire in licitatie pentru activ este de: **500.000 (cincisutemii) EUR, la care se aplică TVA in funcție de dispozițiile legale.**

2.2. Pretul de adjudecare se va **achita integral la data semnarii Contractului de vanzare, contract ce se va semna în termen de 30 de zile după aprobarea în AGA a vânzării.**

Modalități și termene de plată:

-plată integrală (nu se acceptă rate)

-termen de încasare preț: 2 zile de la data încheierii Contractului

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 Extraordinare a Societății.

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 adjudecatarul.

3.1.3. Comisia de licitatie se compune din numărul de membri decis de administrator, licitatia 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 Licitație. 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 **22.02.2026, 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 garantiei de participare;
- copie (scan) a actului care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI reprezentant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- copie (scan) declaratie anexa 2 caiet de sarcini – Declaratie pe proprie raspundere participant(completată cu datele participantului);
- copie (scan) declaratie anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de oferta (arhiva parolată)

3.2.2. Pentru persoane juridice straine:

- copie (scan) Actul de inmatriculare a societatii comerciale straine;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garantiei de participare;
- copie (scan) a actului care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI sau pasaport reprezentant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- copie (scan) declaratie anexa 2 caiet de sarcini – Declaratie pe proprie raspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) declaratie anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de oferta (arhiva parolată)

Actele emise intr-o alta limba decat limba romana vor fi traduse de un traducator autorizat si legalizate la un notar public din Romania.

3.2.3. Pentru comercianti, persoane fizice sau asociatii familiale:

- copie (scan) dupa Actul de identitate si dupa Autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta sau de pe actul legal de constituire, dupa caz;
- copie (scan) după Certificatul constatator de la Registrul Comertului emis in scopul participarii la licitatie;
- copie (scan) după dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui Certificat de atestare fiscala eliberat de organul fiscal competent in scopul participarii la licitatie;
- copie (scan sau dovadă electronică) a achitarii garantiei de participare;
- copie (scan) după actul care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat;
- copie (scan) CI reprezentant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- copie (scan) după declaratie anexa 2 caiet de sarcini – Declaratie pe proprie raspundere participant (completată cu datele participantului);
- copie (scan) după declaratie anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completată cu datele participantului).
- copie (scan) formular de oferta (arhiva parolată)

3.2.4. Pentru persoane fizice romane:

- copie (scan) dupa Actul de identitate;
- copie (scan sau dovada electronica) a achitarii garantiei de participare;
- copie (scan) dupa actul care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat (daca este cazul);
- copie (scan) dupa CI ofertant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- copie (scan) dupa declaratie anexa 2 caiet de sarcini – Declaratie pe proprie raspundere participant (completata cu datele participantului);
- copie (scan) dupa declaratie anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completata cu datele participantului).
- copie (scan) formular de oferta (arhiva parolata)

3.2.5. Pentru persoanele fizice straine:

- copie (scan) dupa Pasaport;
- copie (scan sau dovada electronica) a achitarii garantiei de participare;
- actul care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat (daca este cazul);
- copie CI sau pasaport reprezentant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- declaratie anexa 2 caiet de sarcini – Declaratie pe proprie raspundere participant; (completata cu datele participantului);
- declaratie anexa 3 caiet de sarcini – Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (GDPR) (completata cu datele participantului);
- copie (scan) formular de oferta (arhiva parolata)

Actele emise intr-o alta limba decat limba romana vor fi traduse de un traducator autorizat si legalizate la un notar public din Romania.

ATENTIE:

-**formularul** de oferta scrisa va fi semnat de ofertant (in cazul persoanelor juridice – semnata de reprezentantul legal al ofertantului) si cuprinde pretul ofertat pentru imobil, preț ce **nu poate fi mai mic decât prețul minim** indicat in prezentul caiet de sarcini. **In cazul in care ofertantul nu este eligibil pentru taxare inversa sau scutire TVA, la pretul ofertat se va adauga TVA**

Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului. Depunerea ofertelor reprezinta manifestarea de vointa a ofertantului de a incheia contractul de vanzare, la pretul ofertat de acesta, in cazul adjudecarii.

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 toti participantii la licitatie la data si ora desfasurarii licitatiei.

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

3.2.6. La data si ora de incepere a licitatiei, comisia va proceda la dezarhivarea ofertelor. Toți participanții trebuie să comunice parola arhivei ce a fost depusă. Comisia trece la verificarea si analizarea documentelor de participare depuse de candidati si va intocmi lista ofertantilor acceptati, excluzandu-i de la participare pe membrii comisiei de licitatie sotul/sotia, ruda sau afin, pana la gradul al patrulea inclusiv, ai acestora, pe cei care se regasesc in situatiile prevazute de dispoz. art. 1.654 Cod civil sau pe cei care nu intrunesc conditiile prevazute in anuntul de participare la licitatie.

Nu vor fi acceptate la licitatie persoanele fizice sau juridice care nu si-au respectat obligatiile asumate la adjudecarea licitatiilor anterioare organizate de Societate, precum nesemnarea contractului de vanzare sau neplata la termen a activului adjudecat. Comisia de licitatie are dreptul de a exclude un candidat atat pentru motivele aratate mai sus, cat si in cazul in care acesta se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- a) este inactiv fiscal, este in stare de faliment sau de lichidare, afacerile ii sunt supravegheate de catre un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit. (a);

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

- c) este cunoscut ca persoana de rea credinta in relatiile comerciale, existand litigii in derulare sau dosare de urmarire penala pentru infractiuni din domeniul afacerilor;
 - d) fiind in relatii comerciale cu Societatea s-a dovedit rau platnic sau de rea credinta sau intre parti au existat litigii cu privire la neindeplinirea obligatiilor asumate fata de Societate;
 - e) prezinta informatii false sau nu prezinta informatiile solicitate, in legatura cu situatia proprie.
- Comisia de licitatie are dreptul de a solicita, in mod direct, informatii, de la autoritatile competente care emit documente de participare, in cazul in care exista incertitudini in ceea ce priveste situatia respectivilor ofertanti.

3.3. Momentul si locul desfasurarii licitatiei

Sedinta 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.

Pagină | 7

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 vânzare 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 5000 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.

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

De asemenea, depunerea garanției de participare reprezintă acceptarea necondiționată a pretului de pornire a licitației. În ipoteza în care cel care a depus garanția nu mai participă la ședința de licitație sau, deși participă, în cadrul ședinței de licitație refuză adjudecarea la pretul de pornire sau la pretul oferit de acesta în urma strigarilor, garanția de participare va fi reținută de către vânzător.

Refuzul adjudecării de a semna Contractul de vânzare sau de a efectua corespunzător plățile, determină pierderea garanției de participare și orice tranșe de pret achitate până la data la care trebuia să semneze Contractul de vânzare.

Adjudecatul licitației, este obligat să semneze Promisiune de vânzare în data adjudecării, la care se atasează contractul de vânzare în forma stabilită în caietul de sarcini, la notarul stabilit în caietul de sarcini (notar Laura Ilie- București) în baza procesului-verbal de licitație deschisă cu strigare. În caz contrar, acesta pierde garanția de participare la licitație.

Pagină | 8

În cazul în care ofertantul adjudecatar nu respectă condițiile și termenele de plată prevăzute de prezentul Caiet de sarcini, adjudecatarul va pierde suma achitată cu titlu de garanție de participare și care constituie avans din pret la data adjudecării și orice tranșe de pret achitate până la momentul nerespectării scadentei. În acest caz, adjudecatarul își pierde această calitate, iar Societatea va decide dacă va scoate din nou Activul spre vânzare în baza prezentului Caiet de sarcini sau va face demersuri pentru încheierea Contractului de vânzare cu ofertantul care a licitat pretul imediat următor. În acest caz, pretul de adjudecare va fi egal cu pretul oferit de ofertantul imediat următor, care nu poate fi mai mic decât pretul minim de pornire în licitație.

Transferul dreptului de proprietate asupra activului adjudecat se va face conform Contractului de vânzare-cumpărare.

Cheltuielile de vânzare vor fi suportate de către adjudecatar. Nu se sunt supuse negocierii clauzele Contractului de Vânzare.

Potențialii ofertanți sunt de acord că achiziționează Imobilul "la vedere, așa cum este", în starea fizică și situația legală în care se află, pe amplasamentul actual, asumându-și starea și situația acestuia, precum și obligațiile impuse în prezentul Caiet de sarcini.

Activul se vinde fără obligația Vânzătoarei de a face reparații, de a curăța Activul (imobilul) sau de a ridica bunuri care s-ar afla în/la acesta. Ofertanții înțeleg să cumpere Imobilul așa cum este, acolo unde este, cu toate consecințele legale, economice și financiare și/sau de orice altă natură ce decurg din aceasta, fără a putea ridica ulterior nicio pretenție față de ROMANA S.A. cu privire la situația juridică sau de fapt a imobilului.

Astfel, ofertantul adjudecatar, a luat la cunoștință și și-a asumat situația fizică și juridică a Activului.

ROMANA S.A. nu oferă garanții și nu își asumă vreo obligație cu privire la starea Imobilului sau viciile acestuia sau cu privire la drepturi ce ar fi putut fi dobândite de terți. Ofertanții acceptă faptul că în măsura în care, pentru valorificarea Imobilului, sunt necesare de efectuat operațiuni de clarificare sau remediere a situației legale, întreținere, curățare, recondiționare și altele asemenea, acestea sunt în sarcina adjudecatarului, pe cheltuielile proprii, fără a se putea proceda la o scădere de a pretului de vânzare sau la solicitarea de alte orice fel de sume sau daune de la vânzător. Prin urmare, Ofertanții și respectiv adjudecatarul nu vor avea nici un drept de acțiune împotriva ROMANA S.A., ori a membrilor comisiei de licitație, în privința situației legale, reparațiilor, condițiilor sau concordantei cu descrierea pentru oricare dintre scopurile speciale sau generale ale Imobilului.

Societatea are dreptul exclusiv, recunoscut și însușit fără opoziție de către ofertanți de a anula licitația competitivă cu strigare, fără alte formalități prealabile, fără despăgubiri și cu restituirea garanției de participare (dacă este cazul).

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

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

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

Anexa 1

**FISA ACTIV ALBA IULIA
SPATIU COMERCIAL**

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

Anexa 2**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 Licitatie si ca NU ne aflam in niciuna din urmatoarele situatii si nici nu exista vreun temei ca astfel de actiuni sa fie declansate impotriva Ofertantului sau/si reprezentantului/reprezentanților legal/legali pana la finalizarea Licitatiei:

- a. nu figurează in listele de sanțiuni internaționale;
- b. nu este in procedura de reorganizare juridica, de lichidare judiciara sau administrativa, sau faliment la data depunerii/deschiderii Licitatiei;
- c. nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute 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 _____

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

ANEXA 3

ACORD PRELUCRARE DATE PERSONALE

Având în vedere prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, Subsemnatul(a) _____, având calitatea de _____ și reprezentând _____ [denumire ofertant],

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

Pagină | 12

În cazul datelor având caracter personal furnizate către ROMANA S.A. în vederea participării la Licitația competitivă cu strigare organizată de către aceasta, declar că am informat persoanele vizate ale căroră date au fost transmise;

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

(nume și prenume/denumire Ofertant - cu majuscule)

(nume și prenume; semnătură Reprezentant Ofertant)

Data _____

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

EXTRAS CF

ANEXA 4

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

Anexa 5

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.

Pagină | 14

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

SOCIETATEA PE ACȚIUNI ROMANA (în cartea funciară SC ROMANA SA Alba Iulia), cu sediul în municipiul Alba Iulia, P-ța Natiunii, nr.11, județul Alba, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J1991000269012, 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. __/__.2026, 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:-----

SPATIU COMERCIAL CU O SUPRAFATA DESFASURATA DE 203,98 MP CONFORM ACTELOR SI 208,12MP CONFORM MASURATORILOR CADASTRALE SI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFATA DE 27,23MP. ; CFNC 19989

NR CADASTRAL 220345-C1-U21

Nr. CF vechi:23777

Nr. cadastral vechi:2339/0;8

COTA TEREN 27,23

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti, Sectorul 3, Bdul TH. PALLADY, Nr. 67-69, Bl.R5, Sc. 7, Et. PARTER, Ap. SPATIU COMERCIAL

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

Prețul total de vânzare-cumpărare este în sumă de _ lei echivalentul a - EURO cu TVA aplicabil _ lei – total _ lei (echivalent _ Euro), conform facturii nr. __/__.2026 emisă de Romana S.A., plătitibil 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 în termen de 2 zile de astăzi __ 2026, prezentul contract se rezoluționează de plin drept și fără somație la notificarea vânzătoarei, din acest punct de vedere prezenta clauză constituindu-se condiție 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 __. __.2026 (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 vânzătoare 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 în termenul indicat, 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 rest de preț, și să solicite către biroul de carte funciară reînscrierea 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. __/__.2026, declar că am capacitatea legală de a încheia în mod valabil acest contract de vânzare-cumpărare și nu există niciun fel de impediment, de natură juridică, 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 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 de îndată, 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. __/__.2026, eliberat de auditorul energetic pentru clădiri .----

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. -----

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

Pagină | 16

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 Primărie, 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 disproporționat 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.-----

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 în baza cererilor nr. _ și nr. _ din data de _ .2026, Hotarârea din data de _ a Societății pe Acțiuni Romana S.A., certificatul de performanță energetică nr. _ / _ .2026, eliberat de auditorul energetic

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

pentru clădiri și certificatul fiscal nr. _/_.2026, eliberat de Primăria de sector.-----

ROMANA S.A

P-ta Natiunii, nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J1991000269012, C.U.I. 1755628

ANEXA 6**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 23.02.2026 –****-CONFORM ANUNȚ DIN ZIARUL _-**

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 23.02.2026 pentru imobilul proprietatea societății ROMANA:

SPATIU COMERCIAL CU O SUPRAFATA DESFASURATA DE 203,98 MP CONFORM ACTELOR SI 208,12MP CONFORM MASURATORILOR CADASTRALE SI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFATA DE 27,23MP. ; CFNC 19989

NR CADASTRAL 220345-C1-U21

Nr. CF vechi:23777

Nr. cadastral vechi:2339/0;8

COTA TEREN 27,23

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti, Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Bdul TH. PALLADY, Nr. 67-69, Bl.R5, Sc. 7, Et. PARTER, Ap. SPATIU COMERCIAL

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

, pentru care a fost publicat anunț în ZIARUL _DIN _2026, așa cum aceasta este organizată conform informațiilor de la adresa ROMANAsa.ro

Subscrisa/Subsemnatul ofer următoarea sumă pentru cumpărarea imobilului licitat:

1.

: 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 încheie 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 **23.02.2026**, la notarul stabilit de vânzătoare Laura Ilie. 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 50.000 Euro la data încheierii promisiunii (care nu se plătesc suplimentar ci se reține garanția participare licitație)

-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

