

REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI ACTIVULUI

Prezentul Regulament stabilește etapele, modul de organizare și derularea procesului de vânzare a activului deținut de către Electromagnetica S.A., la adresa din București, Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37, Sector 5, respectiv teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 1.913 mp, identificat cu număr cadastral 213375 (număr cadastral vechi 3272/1) și carte funciară nr. 213375 (număr carte funciară vechi 51106).

Obiectul prezentului regulament îl constituie vânzarea activului deținut de către ELECTROMAGNETICA S.A. la adresa București, Str. Petre Ispirescu, nr. 23-37, Sector 5, respectiv teren intravilan curți-construcții în suprafață de 1.913 mp, identificat cu număr cadastral 213375 (număr cadastral vechi 3272/1) și carte funciară nr. 213375 (număr carte funciară vechi 51106).

I. PRINCIPII

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

- a) transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea Activului, proprietatea Vânzătorului;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- c) libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, persoană fizică sau juridică română sau străină, capabilă, potrivit legislației, a dobândi bunuri imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația organizată pentru vânzarea unor astfel de bunuri;
- d) proporționalitatea, însemnând că se asigură definirea și derularea unei proceduri corecte de atribuire în raport cu ofertanții.

Procesul de vânzare va cuprinde două etape:

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

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

Nici Regulamentul de Licitatie și/ sau anunțul de Licitatie și/ sau prezentul Caiet de Sarcini și nici procesul-verbal de licitatie privind desemnarea Adjudecatarului nu reprezintă și nu pot fi interpretate nici împreună și nici separat în sensul unei promisiuni de a încheia un contract de vânzare ori a unui pact de opțiune ori a unei promisiuni unilaterale din partea Electromagnetica SA de a vinde Activul ori în vreun sens similar.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

II. DEFINIȚII

LICITAȚIE înseamnă licitație competitivă cu strigare, adică procedura de vânzare, cu caracter deschis, prin transmitere de oferte, la care pot participa un număr nelimitat de participanți, utilizată pentru transparența tranzacției și asigurarea egalității de tratament între ofertanți, în cursul ședinței de licitație ofertanții având dreptul să liciteze prin strigare în ordinea stabilită un preț egal sau mai mare (un preț în urcare);

VÂNZĂTORUL sau **ELECTROMAGNETICA S.A.**, cu sediul în București, Calea Rahovei nr. 266 – 268, sector 5, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, având CUI RO 414118, și contul IBAN nr. **RO93BTRLRONCRT0317847001** deschis la Banca Transilvania S.A.;

OFERTANTUL - orice persoană fizică sau juridică, care dorește să achiziționeze **Activul** și care îndeplinește condițiile de participare la licitație stabilite prin prezentul Regulament;

OBIECTUL LICITAȚIEI ("Activul") – Activul descris în Caietul de Sarcini, respectiv teren intravilan curți-construcții, situat în București, Sectorul 5, Strada Petre Ispirescu nr. 23-27, în suprafață de 1.913 mp, identificat cu număr cadastral 213375 (număr cadastral vechi 3272/1) înscris în cartea funciară nr. 213375 (număr carte funciară vechi 51106) a Sectorului 5 București;

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE - acord finalizat încheiat între vânzător și ofertantul adjudecatar care are ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra Activului descris în Caietul de Sarcini, în forma anexată Caietului de Sarcini, ca Anexa 4 (*Contractul de Vânzare-Cumpărare formă autentică*);

PREȚ DE PORNIRE - prețul solicitat de vânzător pentru ședința de LICITAȚIE, indicat în Regulamentul Licitației;

CAIET DE SARCINI - cuprinde condițiile pentru participare la licitația publică organizată în vederea vânzării Activului, respectiv anunțul de vânzare, prezentarea Activului scos la vânzare, dreptul să liciteze prin strigare în ordinea stabilită, un preț egal sau mai mare (un preț în urcare);

GARANȚIE - În vederea protejării Vânzătorului de riscul unei comportament necorespunzător al licitatorului (spre exemplu, fără a se limita la, participarea la licitație cu scopul de a influența prețul de vânzare / participarea la licitație fără intenția de a oferi prețul de pornire și/sau a încheia contractul, precum și orice alt act sau fapt contrar principiului bunei-credințe în negocieri, etc.), în timpul licitației și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitatorul consemnează o garanție de participare la licitație în condițiile descrise în caietul de sarcini. La solicitarea scrisă a participanților la Licitație (cu excepția adjudecatarului), Garanția se restituie începând cu prima zi lucrătoare ulterioară soluționării contestațiilor sau după expirarea termenului prevăzut în documentație pentru depunerea contestațiilor, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

Garanția de participare la licitație este de 150.000 EUR (calculată la cursul BNR din data plății). TVA nu este inclusă și se aplică în funcție de dispozițiile legale.

Pentru participarea la licitație se plătește o taxă de participare nerambursabilă, în valoare de 15.000 lei, plus TVA. Aceasta se plătește prin virament bancar, în contul societății ELECTROMAGNETICA S.A., contul IBAN nr. **RO93BTRLRONCRT0317847001** deschis la Banca Transilvania S.A. Taxa de participare nu se restituie la finalul licitației, indiferent de rezultatul licitației.

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

COMISIA DE LICITAȚIE

- Daniela Cucu - Președinte;
- Maria Gârzu - Membru,
- Ovidiu Rinea - Membru.

III. RUNDELE LICITAȚIEI

1. Licitația va avea loc în data de 21 mai 2025, ora 13:00, la sediul ELECTROMAGNETICA S.A. din București, Calea Rahovei, nr. 266-268, Sector 5 la prețul de pornire solicitat de vânzător, indicat în Regulamentul de Licitație, adus la cunoștința ofertantului, fiind în sumă de 730.000 EUR, la care se poate adăuga TVA conform dispozițiilor legale.

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

Nr.	Data Ședință	Preț de pornire	Termen maximal de încheiere a Contractului de Vânzare Cumpărare
1.	28 mai 2025 ora 13:00	730.000 EUR	cel mult 30 de zile lucrătoare de la data ședinței de licitație
2.	04 iunie 2025 ora 13:00	730.000 EUR	Cel mult 30 de zile lucrătoare de la data ședinței de licitație

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

În cazul în care vânzarea este supusă obligației de notificare de către investitor în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 46/2022, Vânzătorul va putea decide în mod unilateral fie ca, după ședința de licitație, să încheie cu adjudecatarul o promisiune de vânzare, condiționată de plata unui avans de cel puțin 30% din preț, urmând ca semnarea contractului de vânzare să aibă loc în termen de cel mult 10 zile de la obținerea autorizării din partea CEISD, dar nu mai târziu de 90 de zile de la semnarea promisiunii de vânzare.

3. Documentele de calificare se vor depune/transmite cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data ședinței de licitație conform dispozițiilor aflate la Capitolul III din Caietul de Sarcini, la sediul ELECTROMAGNETICA S.A. sau la adresa de email licitatii@electromagnetica.ro. În cazul în care documentația va fi transmisă pe email, aceasta va fi semnată cu semnătură electronică calificată, conform prevederilor legale.

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

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

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

- i.) Câștigător va fi declarat primul participant care oferă cel mai scurt termen de plată al prețului total de adjudecare;
- ii.) Câștigător va fi declarat primul participant înregistrat la LICITAȚIE conform numărului de participare mai mic (primit conform Punctului VI.3).

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

IV. CONDIȚII DE PLATĂ

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

- i) Într-o singură tranșă și anume:

Tranșă	Valoare procentuală din prețul de adjudecare (%)	Data limită de plată
	100%	La semnarea Contractului de Vânzare-Cumpărare, care se va încheia în maxim 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare, în mod integral
TOTAL (%)	100%	

SAU

în rate, cu plata întregii sume datorate până la data de 31.12.2025, garanția în cuantum de 150.000 EUR urmând a se reține drept avans parțial (în cazul oferirii unui avans mai mare decât garanția) sau avans total (în cazul în care avansul este egal cu garanția constituită).

- ii) Dispozițiile cap. III pct. 2 de mai sus se vor aplica în mod corespunzător.

V. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

Licitația se va organiza și efectua de către ELECTROMAGNETICA S.A., în calitate de vânzător, prin comisia de licitație, cu respectarea de către ofertanți a următoarelor reguli:

1. Regulamentul de organizare a licitației se aduce la cunoștința ofertanților odată cu Caietul de Sarcini, pe site-ul ELECTROMAGNETICA S.A., www.electromagnetica.ro, respectiv

<https://electromagnetica.ro/anunturi-licitatii-vanzari>. La vizionări pot participa doar persoanele care au achitat taxa de participare la LICITAȚIE.

- Depunerea documentelor de calificare se va face conform condițiilor și în termenul prevăzut în Caietul de Sarcini, în plic închis, cu scrisoare de înaintare, la sediul ELECTROMAGNETICA S.A. sau în format electronic pe email la adresa licitatii@electromagnetica.ro, în acest caz documentele fiind trimise cu semnătură electronică calificată (conform prevederilor legale) la termenul descris la Capitolul III.
- În cazul în care nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă rundă, astfel cum este detaliat la Capitolul III.
- Documentele ce vor fi depuse de ofertanți la sediul ELECTROMAGNETICA S.A. sau în format electronic pe email la adresa licitatii@electromagnetica.ro sunt cele precizate în cadrul Caietului de Sarcini.

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

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

În vederea participării la licitație, ofertanții vor depune documentele prevăzute de prezentul Regulament și o Garanție de Participare ce se constituie parte a prețului de vânzare. Garanția de Participare în valoare de 150.000 EUR (calculată la cursul BNR din data plății) va fi achitată în contul IBAN nr. **RO93BTRLRONCRT0317847001** deschis la Banca Transilvania S.A. , prin ordin de plată, data tranzacției fiind cu minim 2 (două) zile lucrătoare înainte de data organizării licitației.

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

- Licitatia se va organiza la sediul din București, Calea Rahovei nr. 266 – 268, sector 5, în data de 21 mai 2025, ora 13:00 și este deschisă doar participanților declarați calificați. În cazul în care la data de 21 mai 2025 nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă rundă, astfel cum este detaliat la Capitolul III.
- Ofertanții vor respecta reglementările în vigoare (legale sau convenționale) privind mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele de decizie interne, dar și eventualele restricții impuse pe cale legislativă sau contractuală.

VI. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

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

1. Licitările se vor desfășura la locul, în data și ora anunțate conform programării stabilite la Capitolul III, până la desemnarea unui adjudecator (la un preț egal cel puțin cu nivelul minim aferent ședinței la care adjudecatorul a depus oferta).
2. Ședința de licitație este deschisă și condusă de către Președintele comisiei de licitație, care anunță modul de desfășurare a licitației, prezintă obiectul licitației (Activul descris în Caietul de sarcini) și prețul minim de pornire a licitației. Comisia de licitație constată înregistrarea/neînregistrarea documentelor necesare pentru participarea la licitație până la data limită specificată pentru respectiva licitație.
3. În situația în care, până la termenul limită de depunere a ofertelor, nu este înregistrată nicio ofertă care îndeplinește condițiile de calificare, se va încheia un proces-verbal care va cuprinde, cel puțin, locul, data și ora când s-a ținut licitația, componența comisiei de licitație și faptul că nu a fost înregistrată nicio ofertă de cumpărare, până la data limită, care să cuprindă toate documentele necesare. De asemenea, în cadrul acestui proces-verbal al ședinței de licitație, va fi precizat, în mod explicit, faptul că se va organiza o nouă rundă de licitație pentru data imediat următoare și la prețul minim aferent acesteia, conform programării prevăzute la Capitolul III.
4. În cadrul primei runde a licitației în care participă cel puțin un potențial ofertant (ședințele de licitație fiind prezentate la Capitolul III), președintele se asigură că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a acesteia (prin semnarea unei declarații exprese în acest sens). Înainte de începerea ședinței de licitație, ofertanților admiși li se înmânează taloane cu numere de identificare crescătoare, în ordinea depunerii documentelor de participare la licitație.
5. Președintele comisiei de licitație va anunța că singura garanție care se oferă din partea Vânzătorului este aceea că este proprietarul Activului și are dreptul de a-l vinde. Ofertantul adjudecator își asumă, prin cumpărarea la prețul de adjudecare, toate responsabilitățile impuse în condițiile legii și Caietului de Sarcini;
6. Ofertanții pot majora prețurile oferite prin completarea unui formular, în cadrul unei runde de licitație de maximum 5 minute. În cadrul unei runde de licitație, noile prețuri sunt mai mari cu cel puțin un pas de licitație (un pas de licitație are valoarea de 10.000 eur) decât prețul maxim oferit de oricare dintre ofertanți în runda precedentă. La finalul fiecărei runde de licitație sunt comunicate participanților noile prețuri oferite, după care începe o nouă rundă de licitație. Licitarea continuă până când în cursul unei runde nu mai are loc nicio modificare a prețului

oferit. Va fi declarată drept câștigătoare doar oferta care îndeplinește toate condițiile de participare și a oferit cel mai mare preț (care este mai mare sau egal cu suma de la care pornește Licitatia);

7. Adjudecarea licitației se face în conformitate cu criteriile prevăzute la Capitolul III, punctul 3.
8. Ofertanții care nu doresc să mai continue participarea în cadrul procedurii de licitare, respectiv cei care renunță, vor anunța acest fapt explicit și se vor abține de la orice remarci sau observații ulterioare pe parcursul desfășurării licitației, n caz contrar vor fi evacuați din sala de licitație. Renunțarea se va consemna explicit în procesul-verbal al licitației.
9. În sala în care se va desfășura efectiv licitația sunt admise doar persoanele fizice ofertante, persoanele care au puteri depline să reprezinte persoana juridică sau împuterniciții/intermediarii acestora în funcție de situație. Comisia are dreptul de a opri licitația în caz de suspiciuni asupra comportamentului ofertanților.
10. Președintele comisiei de licitație anunță ofertantul adjudecatar, declară închisă ședința de licitație, după care se întocmește procesul-verbal de adjudecare semnat de către membrii comisiei de licitație și de către ofertanți în conformitate cu prevederile Regulamentului licitației și Caietului de Sarcini. Refuzul unui ofertant de a semna procesul-verbal de adjudecare va fi consemnat expres și nu afectează valabilitatea acestuia.
11. Încheierea *Contractului de Vânzare-Cumpărare* precum și transmiterea dreptului de proprietate asupra Activului se va face cu respectarea condițiilor din Caietul de Sarcini.
12. Toate cheltuielile legate de înstrăinarea Activului, inclusiv taxele și onorariul notarului public, precum și taxele aferente întabulării dreptului de proprietate la OCPI București – Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 5 și comisioanele bancare de transfer, vor fi suportate de cumpărător.
13. În cazul în care adjudecatarul optează pentru plata prețului ulterior transferului dreptului de proprietate, va suporta și cheltuielile aferente radierii din cartea funciară a ipoteci legale a vânzătorului pentru plata restului de preț.
14. Dispozițiile cap. III pct. 2 de mai sus se vor aplica în mod corespunzător.

VII. INCIDENTE. CONTESTAȚII

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

Contractul de vânzare-cumpărare a Activului se încheie în formă autentică, în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare. Neprezentarea ofertantului câștigător la sediul notarului public indicat în invitația transmisă de vânzător pentru semnarea *Contractului de Vânzare-Cumpărare*, la data și locul menționate în invitația transmisă pe adresa

de email indicată de ofertant (dată care respectă termenul de 30 de zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de adjudecare prevăzut în regulamentul) sau, deși se prezintă, refuză, indiferent de motiv, semnarea contractului de vânzare-cumpărare sau nu plătește prețul conform celor menționate în procesul verbal de adjudecare, în cazul în care nu optează pentru plata restului de preț până la 31 decembrie 2025, se consideră ca fiind renunțare din partea acestuia la Activul adjudecat și, implicit, la garanția de participare la licitație și la orice alt avans plătit. În acest caz de neprezentare a ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, dar și pentru nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de către acesta din orice cauze sau neplata prețului conform celor menționate în procesul-verbal de adjudecare, garanția de participare la licitație și nici orice alt avans plătit nu se returnează ofertantului câștigător, fiind reținute cu titlu de daune de către Vânzător.

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin *Contractul-cadru de Vânzare- Cumpărare*.

Dispozițiile cap. III pct. 2 de mai sus se vor aplica în mod corespunzător.

VIII. LIBERTATEA DE DENUNȚARE/ANULARE A LICITAȚIEI

1. VÂNZĂTORUL poate denunța/anula/suspenda/înceta, prin simpla voință, licitația, oricând până la data semnării procesului-verbal de licitație cu ofertantul adjudecat. În acest caz, nu este ținut de nicio altă obligație în afară de cea de restituire a garanției, cu excepția situației când anularea licitației se face după adjudecare, în cazul în care ofertantul câștigător nu încheie *Contractul de Vânzare-Cumpărare* în termenul agreeat, așa cum e prevăzut în Caietul de Sarcini. Orice alte efecte ale procedurii de licitație nu i se aplică.
2. În cazul în care VÂNZĂTORUL alege să denunțe licitația, acesta poate reîncepe oricând o nouă procedură de licitație cu privire la același Activ.