



DOSAR DE LICITATIE

Page | 1

privind

VANZARE ACTIV - PROPRIETATE GERMINA AGRIBUSINESS S.A.

CAIET DE SARCINI

SI

REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITATIEI

COMPLEX AGROSEM TECUCI

- Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati -

DATAT 27.11.2024





CUPRINS

Continut	Pagina
CAIET DE SARCINI	
Capitolul I. Anuntul licitatiei	3
Capitolul II. Descrierea activului Complex Agrosem Tecuci_Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati	3
Capitolul III. Pretul de pornire al licitatiei. Conditii de plata	7
Capitolul IV. Garantia de participare la licitatie	7
Capitolul V. Participanti	
1. Documentele solicitate pentru calificarea licitatorilor	8
2. Criteriul de evaluare a ofertelor	9
REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITATIEI	
Capitolul VI. Principii	10
Capitolul VII. Definitii	10
Capitolul VIII. Organizarea procesului de vanzare prin licitatie	
1. Organizarea si atributiile Comisiei de licitatie	11
2. Organizarea si modul de derulare a licitatiei	12
3. Runde de licitatie	13
4. Conditii de participare la licitatie	14
5. Contestatii si litigii. Anularea licitatiei	14
Capitolul IX. Clauze contractuale	
1. Încheierea Promisiunii/Contractului de vanzare-cumparare	15
2. Dispozitii finale	16
ANEXE	
Anexa I. Activ – poze/extrase carte funciara/acte proprietate	17
Anexa II. Lista bunuri mobile_mijloace fixe	35
Anexa III. Model Promisiune	37
Anexa IV. Declaratie pe proprie raspundere participant	45
Anexa V. Acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal	46



CAIET DE SARCINI

Capitolul I. Anuntul licitatiei

GERMINA AGRIBUSINESS S.A. cu sediul in Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 16, Etaj 5, Camera 502, sector 4, e-mail: office@germina.ro, pagina web: <https://germina.ro/>, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/895/1991, C.U.I. RO 351290, („**Vanzatorul**” sau „**Germina**”), organizeaza licitatie competitiva cu strigare de tip olandez („**Licitatia**”) pentru vanzarea activului **Complex Agrosem Tecuci - Statia “Agrosem Tecuci”, situat in Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati („Activul”)**.

Vanzatorul pune la dispozitia participantilor, prin intermediul site-ului <https://germina.ro/>, Dosarul de licitatie ce contine *Caiet de sarcini*, *Regulament de organizare a licitatiei* si *Anexe („Dosar de licitatie”)*.

Licitatia se organizeaza conform Dosarului de licitatie *sectiunea Regulament de organizare a licitatiei – Cap. VIII Organizarea procesului de vanzare prin licitatie*.

La licitatie se pot prezenta persoane fizice si/sau juridice care fac dovada indeplinirii cerintelor prevazute in Dosarul de licitatie *sectiunea Caiet de sarcini – Cap. V Participanti*.

Taxa de participare la licitatie este de 1.000 LEI + TVA si este nerambursabila.

Garantia de participare la licitatie este de 72.171 EUR si va fi constituita in echivalent LEI, la cursul BNR din ziua depunerii.

Pretul de pornire al licitatiei este de 1.100.000 EUR. Se aplica TVA in functie de dispozitiile legale.

Activul supus vanzarii poate fi inspectat de catre cei interesati sa participe la licitatie, de luni pana vineri, in **intervalul orar 10:00 – 15:00**, incepand cu data de **02.12.2024** si pana la data sedintei de licitatie.

Perioada de desfasurare a licitatiei va cuprinde urmatoarele etape:

- publicare pe site-ul Germina (<https://germina.ro/>) si in ziare de mare circulatie a Anuntului licitatiei;
- publicare pe site-ul Germina (<https://germina.ro/>) a Dosarului de licitatie si a altor informatii relevante legate de activ si/sau licitatie si orice actualizari la acestea;
- perioada de clarificari, depunere/transmitere de documente de calificare: dureaza pana cel tarziu cu 1 zi lucratoare inainte de data sedintei de licitatie, ora 16:00.

Capitolul II. Descrierea activului

COMPLEX AGROSEM TECUCI – Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati

Activul	Detalii Proprietate (teren si constructii)
Statia “Agrosem Tecuci”, situata in Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati	Proprietate industriala formata din 2 loturi : Lot 1 (Nr. Cad. 100648): Teren intravilan in suprafata de 19.090 mp si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – magazii, hale depozitare, soproane, anexe si Sediul administrativ (P si P+1E) – cu o suprafata construita la sol de 9.751 mp , suprafata desfasurata de 9.972 mp ; Lot 2 (Nr. Cad. 211): Teren intravilan in suprafata de 5.062,74 mp si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – magazii, hale depozitare, soproane, anexe – cu o suprafata construita la sol de 2.418,66 mp , suprafata desfasurata de 2.418,66 mp . Luand in considerare natura lor, bunuri imobile sau mobile, precum si destinatia lor, activele se vor vinde impreuna (bunurile imobile se vor vinde impreuna cu bunurile mobile).

Identificarea proprietatii

Proprietate industriala amplasata in zona periferica de Sud a Municipiului Tecuci.

Proprietatea este formata din doua cadastre situate in acelasi perimetru industrial, totalul suprafetei fiind de **24.152,74 mp** teren intravilan si **12.169,66 mp** suprafata ocupata de constructii.

Proprietatea consta intr-o baza de tratare/sortare a semintelor si unitate de depozitare.





Nr. cadastral	Suprafata	Forma	Planeitate	Utilizarea actuala a amplasamentului	Utilitati
100648_Strada Vasile Conta nr. 28	19.090,00	neregulata	plan	intravilan/curti constructii	energie electrica, apa, canalizare, gaz
211_Strada Vasile Conta nr. 28	5.062,74	regulata	plan	intravilan/curti constructii	energie electrica, apa, canalizare, gaz

Proprietatea, identificata cu numerele cadastrale 100648 si 211, este amplasata in zona periferica de Sud a Municipiului Tecuci, pe Strada Vasile Conta, in apropiere de calea ferata. Accesul catre proprietate este facil, facandu-se din Strada Vasile Conta.

Zona in care este situata proprietatea este de tip industrial si comercial, caracterizata din punct de vedere urbanistic prin constructii de tip industrial, hale, spatii de productie si depozitare.

Amplasamentul dispune de urmatoarele facilitati - utilitati: retea de energie electrica, incalzire, gaze, canalizare si apa, internet.

Terenul

Proprietate industriala formata din **2 loturi**:

Lot 1 (Nr. Cad. 100648): Teren intravilan in suprafata de **19.090 mp** si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – magazine, hale depozitare, soproane, anexe si Sediul administrativ (P si P+1E) – cu o suprafata construita sol de **9.751 mp**, suprafata desfasurata de **9.972 mp**;

Lot 2 (Nr. Cad. 211): Teren intravilan in suprafata de **5.062,74 mp** si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – magazine, hale depozitare, soproane, anexe – cu o suprafata construita sol de **2.418,66 mp**, suprafata desfasurata de **2.418,66 mp**.

Cele doua proprietati (nr. cad. 100648 si nr. cad. 211) sunt amplasate de o parte si de cealalta a Strazii Vasile Conta. Accesul pietonal si auto in obiectiv se realizeaza din Strada Vasile Conta, pe latura de Sud a unitatii, pe doua porti confectionate din profile metalice. In partea dreapta a acestora se gaseste poarta pentru accesul pietonal.

Cladiri/constructii

Constructii cu destinatia de spatiu industrial

Constructii Lot 1 (Nr. Cad. 100648) – hale depozitare, soproane, anexe si Sediul administrativ (P si P+1E):

Denumire constructie	Sc	Sd	Descriere
C2 - Sopron metalic	758	758	stalpi din metal, metalic
C3 - bazin apa	126	126	beton
C4 - Magazie cereale	280	280	ferme metalice, inchideri metal
C5 - Magazie	39	39	lemn
C6 - Magazie	104	104	zidarie portanta, tabla
C7 - Magazie	184	184	metalica, tabla





C8 - Magazie cereale	1155	1155	cadre de beton, caramida, ferme metalice, inv electricitate
C9 - Magazie cereale	578	578	ferme metalice, inchideri bet metalic
C10 - Buncar receptie	39	39	cadre de beton, caramida, ferme metalice, inv electricitate
C11 - Camera sortare	61	61	metalica, ferme metalice, inv electricitate
C12 - Camera sortare	94	94	metalica, ferme metalice, inv electricitate
C14 - Uscator	379	379	stalpi metalici, ferme metalice, invelitoare tabla
C16 - Magazie	295	295	ferme metalice, inchideri bet metalic
C17 - Sopron	163	163	stalpi din metal, inchidere pa metalic
C18 - Uscator	371	371	cadre de beton, caramida, ferme metalice, inv electricitate
C20 - Camera sortare	61	61	cadre de beton, caramida, ferme metalice, inv electricitate
C21 - Camera presortare	72	72	metalica, ferme metalice, inv electricitate
C23 - Buncar receptie	46	46	metalica
C24 - Buncar metalic	58	58	metalica
C25 - Sopron	1255	1255	stalpi din metal, inchidere pa metalic
C26 - Siloz	378	378	stalpi din metal, inchidere pa metalic
C29 - Magazie Cereale	1034	1034	cadre de beton, caramida, beton, electricitate
C30 - hala tratare cereale	427	427	cadre de beton, caramida, beton, electricitate
C31 - Magazie produse finite	403	403	cadre de beton, caramida, beton, electricitate
C34 - post trafo	56	56	zidarie portanta, tabla, electricitate
C35 - Centrala termica	74	74	zidarie portanta, tabla, electricitate
C36 - Sopron	265	265	stalpi din metal, fara inchider metalic
C37 - Atelier	133	133	cadre de beton, caramida, beton, electricitate
C38 - Magazie	73	73	metalica, ferme metalice, inv electricitate





C39 - Anexa	8	8	zidarie, tabla, electricitate
C40 - Magazie cereale	333	333	stalpi din metal, inchidere pa metalic
C41 - Sediul	221	442	zidarie portanta, inchieri cara sarpanta lemn inve toate
C49 - Birouri	50	50	zidarie portanta, inchieri cara sarpanta lemn inve toate
C43 - Remiza PSI	20	20	zidarie, tabla, electricitate
C48 - Magazie	15	15	-
C42 - Bascula	20	20	-
C44 - Bascula	87	87	-
C45 - Cabina bascula	9	9	zidarie, tabla, electricitate

Cladire uscator, sortare: Constructie cu regim de inaltime nivel P, structura din profile prefabricate din beton armat, acoperis tip terasa cu carton bituminat, tamplarie exterioara din metal cu geam simplu, pardoseala ciment sclivisit cu rampe pentru descarcare cereale, instalatii de iluminat;

Magazii cereale: Constructie regim de inaltime nivel parter, fundatie continua din beton armat, stalpi si grinzi din beton armat, acoperis tip sarpanta de lemn acoperita cu carton bituminat sau tabla zincata, pardoseala ciment sclivisit, fara compartimentari interioare, instalatii electrice iluminat, tamplarie exterioara din metal cu geam simplu. Constructiile sunt folosite conform destinatiei – pentru depozitare;

Sopron: Constructie regim de inaltime nivel parter, structura metalica deschisa fara inchideri perimetrare, acoperis tip sarpanta cu ferme metalice si invelitoare din table ondulate, pardoseala din ciment sclivisit;

Magazie metalica: Constructie simpla cu un singur nivel, cu fundatie continua din beton armat, structura metalica, inchideri perimetrare din tabla ondulate, acoperis din tabla ondulate, tamplarie exterioara din metal cu geam simplu, pardoseala din ciment sclivisit, instalatii electrice si de iluminat. Constructie folosita conform destinatiei;

Cladire administrativa: Cladire cu regim de inaltime P+1E, fundatii continue din beton armat, structura din beton armat, inchideri perimetrare si compartimentari din zidarie portanta de caramida, sarpanta cu astereala lemn si invelitoare din tigla, tamplarie exterioara din lemn cu geam simplu de sticla, usi interioare din PVC, zugraveli lavabile, pardoseli din gresie in holuri si mocheta si parchet din lemn stratificat in celelalte incaperi, placari cu gresie si faianta in grupurile sanitare si in bucatarie, calorifere din fonta racordate la centrala termica proprie, instalatii electrice de iluminat si sanitare functionale. Constructie folosita ca spatiu administrativ, conform destinatiei.

Constructii Lot 2 (Nr. Cad. 211) – magazii, hale depozitare, soproane, anexe:

Denumire constructie	Sc	Sd	Descriere
C1 - Cabina poarta	21	21	zidarie
C2 - Sopron	255.51	255.51	metalica, inchideri din tabla
C3 - Magazin mixt semi	269.63	269.63	beton, inchideri beton





C4 - Magazie cereale	1400	1400	beton, inchideri beton
C5 - Magazie cereale	479.12	479.12	metalica, inchideri din tabla

Magazii cereale: Construcție regim de înălțime nivel parter, fundație continuă din beton armat, stalpi și grinzi din beton armat, acoperiș tip șarpanta de lemn acoperită cu carton bituminat sau tabla zincată, pardoseala ciment sclivisit, fără compartimentări interioare, instalații electrice iluminat, tamplarie exterioară din metal cu geam simplu. Construcțiile sunt folosite conform destinației – pentru depozitare;

Cladire caramida: Construcție cu regim de înălțime nivel P, structură din beton armat, închideri din caramida, acoperiș tip terasă cu carton bituminat, tamplarie exterioară din metal cu geam simplu, pardoseala ciment sclivisit, instalații de iluminat nefuncționale.

Bunuri mobile_mijloace fixe

Mașini, echipamente și instalații ce deservește construcțiile. A se vedea Anexa nr. II pentru o descriere detaliată.

Specificatii proprietate

- Alimentare cu gaze: alimentarea Stației cu gaze se face în baza Contractului de furnizare nr. C-00059960/ 15.11.2019 încheiat cu ENGIE Romania S.A.;
- Alimentare cu energie electrică: alimentarea Stației cu energie electrică se face prin infrastructura proprie, în baza Contractului de furnizare nr. 2022.3173/01.01.2023 încheiat cu HIDROELECTRICA S.A.;
- Avizare privind securitatea la incendiu: conform prevederilor legale, ansamblul de construcții și amenajări, dar și activitățile desfășurate în cadrul acestuia, nu necesită obținerea de Aviz/Autorizație de securitate la incendiu potrivit Adresei de negație a M.A.I. din 14.04.2017.

Contracte închiriere spațiu și alte sarcini: NU ESTE CAZUL

Capitolul III. Pretul de pornire al licitației. Condiții de plată

Pretul de pornire în licitație pentru activ este de **1.100.000 EUR**. Pretul se va achita în LEI la cursul EURO/LEU comunicat de Banca Națională a României ca aplicabil în ziua plății.

Pretul de pornire al licitației nu include taxa pe valoarea adăugată.

Ofertantul declarat câștigător al licitației, va efectua plata pentru activul adjudecat, prin transfer bancar, egal cu echivalentul în LEI al sumei de adjudecare a licitației, la care se va adăuga TVA conform prevederilor legale, calculată la cursul de schimb oficial de la data efectuării plății. Pretul de adjudecare se va plăti după cum urmează:

Transa	Valoare procentuala din pretul de adjudecare (%)	Data limita de plata
Avans	minim 25%	la semnarea Promisiunii de vânzare, în termenul prevăzut conform Dosarului de licitație [nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data adjudecării]
Plata finală	75% (diferența față de avansul achitat)	la semnarea Contractului de vânzare, în termenul prevăzut conform Dosarului de licitație [nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării]
Total (%):	100%	

Capitolul IV. Garanția de participare la licitație

În vederea protejării Vanzătorului de riscul unui comportament necorespunzător al licitatorului în timpul licitației și până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, Germina solicită o garanție de participare la licitație („Garanția”), în următoarele condiții:





Conditii Garantie	
• Suma	72.171 EUR si va fi constituita in echivalent LEI, la cursul BNR din ziua depunerii garantiei.
• Perioada de valabilitate	Minim 45 de zile calculate de la data sedintei de licitatie pentru care se depune garantia.
• Termen limita de depunere	1 zi lucratoare inainte de data sedintei de licitatie, ora 16:00 (se ia ca referinta data sedintei de licitatie la care se doreste participarea)
• Restituire	La solicitarea scrisa a participantilor la licitatie (cu exceptia adjudecatarii), garantia se restituie incepand cu prima zi lucratoare ulterioara solutionarii contestatiilor sau dupa expirarea termenului prevazut in documentatie pentru inaintarea contestatiilor, in cazul in care nu se inregistreaza contestatii. In cazul adjudecatarii, garantia se considera plata partiala avans agreeat in documentele licitatiei.
• Pierderea garantiei	Garantia se pierde in cazul in care: (i) licitatorul nu se prezinta la licitatie si/sau desi se prezinta, nu ofera cel putin pretul de pornire pentru acea licitatie, sau (ii) licitatorul revoca oferta dupa adjudecare, sau (iii) in cazul licitatorului care a castigat licitatie, daca acesta nu semneaza, din orice cauza, Promisiunea/Contractul de vanzare, sau nu achita, din orice cauza, contravaloarea activului adjudecat la termenele stabilite conform Dosarului de licitatie.

Garantia se achita in contul Germina – IBAN RO30 BTRL RONC RT00 W578 2404 deschis la Banca Transilvania. Garantia este considerata depusa in situatia in care contul Germina este creditat cu 1 zi lucratoare inainte de data sedintei de licitatie, ora 16:00. Data de referinta este data sedintei de licitatie la care se doreste participarea.

Capitolul V. Participanti

1. Documentele solicitate pentru calificarea licitatorilor

Pentru persoane fizice romane

- copie dupa Actul de identitate;
- Certificat de cazier judiciar;
- dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui Certificat de atestare fiscala eliberat de organul fiscal competent in scopul participarii la licitatie;
- dovada achitarii taxei de participare si a 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 ofertant si daca este cazul pentru persoana imputernicita;
- declaratie pe proprie raspundere participant (anexa nr. IV);
- acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (anexa nr. V).

Pentru persoane juridice romane:

- copie de pe Certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului;
- copie de pe Certificatul de inregistrare fiscala;
- copie de pe Actul constitutiv;
- Certificatul constatator de la Registrul Comertului emis in scopul participarii la licitatie, nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii;
- dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui Certificat de atestare fiscala eliberat de organul fiscal competent in scopul participarii la licitatie nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii;
- dovada achitarii taxei de participare si a garantiei de participare;
- actul care atesta imputernicirea acordata persoanei care reprezinta ofertantul in sedinta de licitatie in forma autentica sau atestat de avocat;





- copie CI reprezentant și dacă este cazul pentru persoana împuternicită;
- declarație pe proprie răspundere participant (anexa nr. IV);
- acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (anexa nr. V).

Pentru comercianți, persoane fizice sau asociații familiale:

- copie după Actul de identitate și după Autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- Certificatul constatator de la Registrul Comerțului emis în scopul participării la licitație;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui Certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent în scopul participării la licitație;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare;
- actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în formă autentică sau atestat de avocat;
- copie CI reprezentant și dacă este cazul pentru persoana împuternicită;
- declarație pe proprie răspundere participant (anexa nr. IV);
- acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (anexa nr. V).

Page | 9

Pentru persoanele fizice străine:

- copie după Pasaport;
- Certificat de cazier judiciar;
- dovada achitării obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara de reședință;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare (scrisoarea de garanție bancară poate fi emisă de o societate bancară străină la care o societate bancară română este corespondentă);
- actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în formă autentică sau atestat de avocat (dacă este cazul);
- copie CI sau pasaport reprezentant și dacă este cazul pentru persoana împuternicită;
- declarație pe proprie răspundere participant (anexa nr. IV);
- acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (anexa nr. V).

Pentru persoane juridice străine:

- copie Actul de înmatriculare a societății comerciale străine;
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare;
- actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație în formă autentică sau atestat de avocat;
- copie CI sau pasaport reprezentant și dacă este cazul pentru persoana împuternicită;
- declarație pe proprie răspundere participant (anexa nr. IV);
- acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal (anexa nr. V).

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

Lipsa oricărui document dintre cele enumerate mai sus, atrage descalificarea (excluderea) automată a ofertei.

2. Criteriul de evaluare a ofertelor

Candidatul, persoana fizică sau juridică, trebuie să depună documentele menționate la *pct. 1., în plic închis și sigilat*, obligatoriu (clauza de excludere), până cel târziu cu 1 zi lucrătoare înainte de data ședinței de licitație, ora 16:00. Data de referință este data ședinței de licitație la care se dorește participarea.

Documentele se vor depune în original sau în copie conformă cu originalul și validată olograf prin semnatura de către Reprezentantul legal al ofertantului.

Plicurile închise și sigilate, se vor depune sau se vor transmite prin Curier (obligatoriu cu confirmare de primire) la sediul Germina din București, cu mențiunea înscrisă „Pentru Licitatia din data de [*], ora [*] - ACTIV COMPLEX AGROSEM TECUCI”. Plicul se va preda împreună cu o adresă de înaintare pe care se vor menționa de către Germina, număr de înregistrare, data și ora depunere.





La data și ora de începere a sesiunii de licitații, comisia de licitație desemnată, va proceda la desfășurarea ofertelor, 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 conform Caietului de sarcini și Regulamentului de organizare a licitației.

Nu vor fi acceptate la licitație persoanele fizice sau juridice care nu și-au respectat obligațiile asumate la adjudicarea licitațiilor anterioare organizate de Germina, precum desemnarea contractului de vânzare sau neplata la termen a activului adjudicat. Comisia de licitație desemnată, 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 ca persoană 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 Germina s-a dovedit rău plătnic sau de rea credință sau între părți au existat litigii cu privire la neîndeplinirea obligațiilor asumate față de Germina;
- e) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate, în legătură cu situația proprie.

Comisia de licitație desemnată, 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.

REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI

Capitolul VI. Principii

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudicării 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, proprietate a vânzătorului;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- c) liberă concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat, persoană fizică sau juridică capabilă, potrivit legislației, a dobândi bunuri imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația organizată pentru vânzarea unui astfel de activ.

Capitolul VII. Definiții

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

VÂNZĂTORUL sau **GERMINA** – Germina Agribusiness S.A., având sediul social în Mun. București, sector 4, Splaiul Unirii nr. 16, et. 5, cam. 502, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/895/1991, CUI RO351290, având contul RO30 BTRL RONC RT00 W578 2404 deschis la Banca Transilvania;

OFERTANTUL – Orice persoană fizică sau juridică, grup de persoane fizice sau juridice, care dorește să achiziționeze activul prevăzut în Dosarul de licitație, situat în Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, județul Galați și care îndeplinește condițiile de participare la licitație stabilite prin prezentul Dosar de licitație. Dacă este cazul, persoanele fizice și/sau juridice străine vor putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor numai





cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor de catre cetatenii straini si apatrizi, precum si de catre persoanele juridice straine;

OBIECTUL LICITATIEI ("ACTIVUL") – terenurile, constructiile si echipamentele descrise in Dosarul de licitatie; Vanzarea se face in intregime, pentru intregul activ, nu in mod individual sau fractionat;

DOSAR DE LICITATIE – Dosarul de licitatie cuprinde Caietul de sarcini, Regulamentul de organizare a licitatiei, alte precizari si Anexe;

Page | 11

CAIET DE SARCINI – Caietul de sarcini cuprinde conditiile pentru participare la licitatia publica organizata in vederea vanzarii activului, respectiv anuntul de vanzare, prezentarea activului, pretul de pornire al licitatiei si detalii privind garantia si participantii;

REGULAMENT DE ORGANIZARE A LICITATIEI – Regulamentul de organizare a licitatiei cuprinde principiile, definitiile si modalitatea de organizarea si derulare a licitatiei;

PRET DE PORNIRE – pretul solicitat de vanzator pentru fiecare sedinta a licitatiei, indicat in Dosarul de licitatie;

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;

COMISIEI DE LICITATIE – numita prin decizie de catre Consiliul de Administratie al Societatii. Se compune din 3 membrii, licitatia fiind condusa de Presedintele Comisiei de licitatie, desemnat dintre membrii acesteia. Comisia de licitatie lucreaza in mod valabil in prezenta unanimitatii membrilor si ia decizii cu votul majoritatii acesteia. Comisia de licitatie raspunde de respectarea procedurii desfasurarii licitatiei in conformitate cu Dosarul de licitatie, precum si de activitatea de examinare si evaluare a ofertelor si de adjudecare a licitatiei;

PROMISIUNE – intelegere preliminara finalizata prin in scris autentificat de catre notarul public incheiat intre vanzator si ofertantul adjudecatar care are ca obiect vanzarea activului descris in Dosarul de licitatie;

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE – acord privat finalizat prin in scris autentificat de catre notarul public incheiat intre vanzator si ofertantul adjudecatar care are ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra activului descris in Dosarul de licitatie.

Capitolul VIII. Organizarea procesului de vanzare prin licitatie

1. Organizarea si atributiile Comisiei de licitatie

Comisia de licitatie se numeste prin decizie de catre Consiliul de Administratie al Germina, dintre membrii acestuia si dintre salariatii societatii.

Atributiile Comisiei de licitatie sunt:

- pregatirea si publicarea anuntului de vanzare;
- organizarea si conducerea licitatiei pentru vanzare;
- verificarea si analiza documentelor de calificare a participantilor;
- intocmirea listei participantilor calificati, excluzand de la participare pe aceia care nu intrunesc conditiile in conformitate cu Dosarul de licitatie;
- stabilirea departajarii licitatorilor, la oferte de pret egale, in conformitate cu Dosarul de licitatie;
- intocmirea proceselor verbale de licitatie;
- solutionarea in termen de 5 zile lucratoare de la data receptionarii eventualelor contestatii cu privire la rezultatul licitatiei;
- urmarirea incheierii contractului de vanzare cu adjudecatarul.

Comisia de licitatie se compune din 3 membrii, licitatia fiind condusa de Presedintele Comisiei de licitatie, desemnat dintre membrii acesteia. Comisia de licitatie lucreaza in mod valabil in prezenta unanimitatii membrilor si ia decizii cu votul majoritatii acesteia.

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





2. Organizarea și modul de derulare a licitației

Licitatia se va organiza și efectua de către Germina Agribusiness S.A., în calitate de vânzător, prin Comisia de licitație, cu respectarea de către ofertanți a următoarelor reguli:

- *Regulamentul de organizare a licitației* se aduce la cunoștința ofertanților odată cu *Caietul de sarcini*, prin prezentul Dosar de licitație;
- Începând cu data de 02.12.2024 și până la data ședinței de licitație, de luni până vineri, în intervalul orar 10:00 – 15:00, se vor organiza vizionări la sediul activului din Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, județul Galați;
- Pentru participarea la licitație, ofertanții trebuie să achite taxa de participare împreună cu garanția de participare și să depună documentele de calificare în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. IV și Cap. V.* din prezentul Dosar de licitație;
- Vor putea participa la licitație doar ofertanții calificați și care acceptă prețul de pornire a licitației. Licitatia nu se va desfășura dacă nici un potențial cumpărător nu acceptă prețul de pornire;
- În cazul în care nu este înregistrată vreo ofertă care să îndeplinească condițiile de adjudecare, se va organiza o nouă rundă în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. VIII pct. 3.* din prezentul Dosar de licitație;
- Ofertanții vor respecta reglementările în vigoare (legale sau convenționale) privind mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele de decizie interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a activului obiect al licitației cu obiectul de activitate, reglementările din domeniul concurenței dar și eventualele restricții impuse pe cale legislativă sau contractuală.

Licitatia se va organiza și efectua de către Germina Agribusiness S.A., în calitate de vânzător, prin Comisia de licitație, cu respectarea de către societate a următoarelor:

- Licitatiile se vor organiza potrivit prezentului Dosar de licitație, urmând ca, în caz de adjudecare a activului, încheierea Contractului de vânzare-cumpărare să aibă loc sub condiția obținerii aprobării vânzării de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății, demers ce va intra în sarcina Consiliului de Administrație al Societății. Mai exact, în caz de adjudecare a activului, în maxim 3 zile lucrătoare de la data adjudecării, Consiliul de Administrație al Germina Agribusiness S.A. va convoca Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății în vederea obținerii aprobării.

Licitatiile se vor desfășura la locul, în data și ora anunțate conform programării stabilite la *Cap. VIII pct. 3.* din prezentul Dosar de licitație, până la desemnarea unui adjudecatar (la un preț egal cel puțin cu nivelul minim aferent ședinței de licitație la care adjudecatarul a depus oferta).

Cu ocazia desfășurării licitației, persoanele fizice care participă în nume propriu sau în calitate de reprezentant se vor legitima cu actul de identitate a cărui copie a fost depusă în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. V* din prezentul Dosar de licitație.

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 împuternicitii/intermediarii acestora în funcție de situație. Comisia va putea opri licitația în caz de suspiciuni asupra comportamentului ofertanților.

Sedința de licitație este deschisă și condusă de către Presedintele comisiei de licitație, care anunță modul de desfășurare a licitației, prezintă obiectul licitației (activul descris în Dosarul de licitație) și prețul minim de pornire al licitației. Comisia de licitație constată înregistrarea/neînregistrarea vreunei oferte de cumpărare, până la data limită specificată pentru respectiva licitație (adică, până la cel târziu cu 1 zi lucrătoare înainte de data ședinței de licitație, ora 16:00 - data de referință este data ședinței de licitație la care se dorește participarea). În situația în care până la termenul limită de depunere a ofertei nu este înregistrată vreo ofertă care îndeplinește condițiile de adjudecare aferente ședinței respective, se va încheia un proces verbal care va cuprinde, cel puțin, locul, data și ora când s-a ținut licitația, componența comisiei de licitație și faptul că nu a fost înregistrată până la data limită vreo ofertă de cumpărare la prețul minim prevăzut pentru respectiva sedință de licitație. De asemenea, în cadrul





acestui proces verbal al sedinței 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, în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. VIII pct. 3* din prezentul Dosar de licitație.

În cadrul primei runde a licitației la care participă cel puțin un potențial ofertant (sedințele de licitație fiind prezentate la *Cap. VIII pct. 3* din prezentul Dosar de licitație), președintele se asigură ca fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare a acesteia. Înainte de începerea sedinței de licitație, ofertanților calificați li se înmânează taloane cu numere de identificare crescătoare, în ordinea depunerii documentelor de participare la licitație.

Page | 13

Președintele comisiei de licitație va anunța că singura garanție care se oferă din partea vânzătorului este aceea că este detinatorul activului și are dreptul de a-l vinde. Ofertantul adjudecatar își asumă prin cumpărarea la prețul de adjudecare, toate responsabilitățile impuse de deținerea activului, în condițiile legii și prezentului Dosar de licitație.

Ofertanții care nu doresc să mai continue participarea în cadrul procedurii de licitație, respectiv cei care renunță, vor anunța acest fapt explicit și se vor abține de la orice remarci sau observații ulterioare pe parcursul desfășurării licitației, în caz contrar vor fi evacuați din sala de licitație. Renunțarea se va consemna explicit în procesul verbal al licitației.

Va fi declarată drept câștigătoare doar oferta care îndeplinește toate condițiile de participare și care este mai mare sau egală cu suma de la care porneste Licitația. Adjudecarea licitației se face în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. VIII pct. 3* din prezentul Dosar de licitație.

Președintele comisiei de licitație anunță ofertantul adjudecatar, declară închisă sedința 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 prezentului Dosar de licitație.

Încheierea Promisiunii/Contractului de vânzare-cumpărare a activului adjudecat și predarea acestuia se va face în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. IX* din prezentul Dosar de licitație.

3. Runde de licitație

Prima licitație va avea loc pe data de **17.12.2024, ora 11:00**, la prețul solicitat de vânzător (indicat în Dosarul de licitație), adus la cunoștința ofertantului și acceptat de ofertant, în suma de **1.100.000 EUR**, la care se aplică TVA în funcție de dispozițiile legale.

În cazul în care nu este înregistrată vreo ofertă care să îndeplinească condițiile de adjudecare, se vor organiza runde noi de licitații, la un preț de pornire redus cu 10% față de runda de licitație anterioară, la aceeași locație și cu respectarea condițiilor de participare inițiale, astfel:

Nr.	Data sedința	Preț de pornire (EUR, fără TVA)	Termen de plată
1.	14.01.2025, ora 11:00	990.000 EUR, fără TVA (reduc cu 10% față de licitația din data de 17.12.2024)	Conform Cap. III din Dosarul de licitație
2.	28.01.2025, ora 11:00	891.000 EUR, fără TVA (reduc cu 10% față de licitația din data de 14.01.2025)	Conform Cap. III din Dosarul de licitație
3.	11.02.2025, ora 11:00	801.900 EUR, fără TVA (reduc cu 10% față de licitația din data de 28.01.2025)	Conform Cap. III din Dosarul de licitație
4.	25.02.2025, ora 11:00	721.710 EUR, fără TVA (reduc cu 10% față de licitația din data de 11.02.2025)	Conform Cap. III din Dosarul de licitație

Documentele de calificare se vor depune/transmite în conformitate cu cele prevăzute în la *Cap. V* din prezentul Dosar de licitație, până cel târziu cu 1 zi lucrătoare înainte de data sedinței de licitație, ora 16:00 (data de referință este data sedinței de licitație la care se dorește participarea).

Identificarea și calificarea participanților la licitație se face în conformitate cu cele prevăzute la *Cap. V* și *Cap. VIII* din prezentul Dosar de licitație.





Este obligatoriu ca toți ofertanții calificați să ofere cel puțin prețul de pornire a licitației. În situația în care nu se oferă prețul de pornire, licitația se închide și se întocmește proces-verbal în care se menționează faptul că nu s-a făcut nici o ofertă egală cu prețul de pornire a licitației.

Dacă la începerea sesiunii de licitație vor exista doi sau mai mulți participanți declarați calificați, se va începe licitația prin strigarea unui preț egal prețului minim de pornire în licitație sau mai mare (un preț în urcare - creștere prin salt ale prețului, respectiv creștere cu un pas de licitație de 10.000 EUR).

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

În situația în care nici un participant declarat calificat nu optează pentru îmbunătățirea ofertei depuse, va fi declarat câștigător participantul care:

- la oferta de preț egală cu alt participant, **ofera cele mai bune condiții de plată** după următoarele criterii în ordinea (i) *cel mai scurt termen de plată al prețului total de adjudecare*, (ii) *cel mai mare avans platit*;
- la oferte egale de preț și de condiții de plată, **a depus primul documentația de calificare** conform numărului de înregistrare, a datei și orei depunerii, așa cum acestea au fost înscrise de către Germina pe adresa de înaintare (participantul înregistrat cu numărul de participare cel mai mic);
- participantul declarat astfel câștigător, nu poate refuza încheierea Promisiunii/Contractului de vânzare-cumpărare sub sancțiunea pierderii garanției depuse pentru participarea la licitație.

4. Condiții de participare la licitație

În vederea participării la licitație, licitatorii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să achite taxa de participare în suma de **1.000 LEI + TVA**, prin virament bancar, în contul Germina, IBAN RO30 BTRL RONC RT00 W578 2404 deschis la Banca Transilvania;
- să achite garanția de participare în suma de **72.171 EUR** (constituită în echivalent LEI, la cursul BNR din ziua achitării), prin virament bancar, în contul Germina, IBAN RO30 BTRL RONC RT00 W578 2404 deschis la Banca Transilvania, în conformitate cu cele prevăzute în Dosarul de licitație;
- să depună documentele de calificare în conformitate cu cele prevăzute în Dosarul de licitație;
- să fie declarați calificați în baza documentelor de calificare depuse și în conformitate cu cele prevăzute în Dosarul de licitație.

5. Contestatii și litigii. Anularea licitației

Contestatiile cu privire la rezultatul licitației se pot depune la sediul Germina în termen de 24 de ore de la încheierea sesiunii de licitație și trebuie să cuprindă toate motivele care au făcut obiectul formularii contestatiei. Licitatorul contestatar va primi răspuns în scris la contestația depusă, în maxim 5 zile lucrătoare de la data înregistrării contestației. Nu vor fi luate în seamă decât contestațiile înregistrate în termenul legal.

Nu vor putea face contestații în baza prevederilor de mai sus ofertanții care și-au pierdut sau retras garanția de participare în perioada de valabilitate a garanției.

Societatea are dreptul exclusiv, recunoscut și însușit fără opoziție de către ofertanți de a anula procedura de vânzare la discreția sa fără nicio obligație de a informa ofertanții asupra motivelor care au determinat anularea procedurii de vânzare, dar va comunica hotărârea de anulare în scris tuturor ofertanților participanți și va înapoia integral garanțiile de participare, cu excepția situației când anularea licitației se face după adjudecare, în situația în care ofertantul câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul agreed. În această ultimă situație, Germina va reține garanția ofertantului câștigător pentru acoperirea prejudiciului creat prin neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare și organizarea unei noi proceduri.



Capitolul IX. Clauze contractuale

1. Încheierea Promisiunii/Contractului de vânzare-cumpărare

Licitatiile se vor organiza potrivit prezentului Dosar de licitație, urmând ca, în caz de adjudecare a activului, încheierea contractului de vânzare-cumpărare să aibă loc sub condiția obținerii aprobării vânzării de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății, demers ce va intra în sarcina Consiliului de Administrație al Societății. Mai exact, în caz de adjudecare a activului, în maxim 3 zile lucrătoare de la data adjudecării, Consiliul de Administrație al Germina Agribusiness S.A. va convoca Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății în vederea obținerii aprobării.

Page | 15

În vederea transferului dreptului de proprietate asupra activului și încheierii contractului de vânzare-cumpărare aferent (contract ce se va încheia numai dacă se obține aprobarea prealabilă a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății), vânzătorul propune semnarea unei înțelegeri preliminare având la bază modelul prezentat în Anexa nr. III („Promisiune”) ce va reglementa plata pretului de adjudecare în cele două tranșe propuse de vânzător prin Dosarul de licitație și a garanțiilor acordate de vânzător.

Partile vor încheia promisiunea de vânzare la plata primei tranșe, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data adjudecării, în forma cerută de lege și potrivit condițiilor prevăzute în Dosarul de licitație, în baza procesului-verbal de licitație.

Partile vor încheia contractul de vânzare la data achitării pretului integral, dar nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data obținerii aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății ca urmare a demersurilor efectuate de Consiliul de Administrație al Societății, în forma cerută de lege și potrivit condițiilor prevăzute în Dosarul de licitație, în baza promisiunii de vânzare și a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății. În caz contrar, acesta pierde garanția de participare la licitație și orice tranșe de pret achitate până la data la care trebuia să semneze contractul de vânzare.

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie numai dacă se obține aprobarea prealabilă a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății. Consiliul de Administrație al Germina Agribusiness S.A. va convoca Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății în maxim 3 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Plata contravalorii imobilelor se face în LEI, la cursul BNR din ziua semnării promisiunii/contractului de vânzare-cumpărare, în termenul agreed de către adjudecatar, așa cum este precizat în Procesul Verbal de adjudecare.

Garanția depusă se reține de către Germina ca avans din pretul de adjudecare și se deduce din suma datorată pentru vânzarea activului;

Cheltuielile de vânzare vor fi suportate de către adjudecatar. Nu se pot supune negocierii clauzele referitoare la pretul de adjudecare, termenul de plată agreed în cadrul licitației, clauzele de garantare a plății pretului, inclusiv de desființare a contractului în caz de neplată a pretului, și clauzele privind garanțiile acordate de Germina.

Transferul dreptului de proprietate asupra activului adjudecat se va face la data autentificării Contractului de vânzare, predarea-primirea făcându-se pe baza de proces verbal de predare-primire.

Ulterior semnării contractului de vânzare-cumpărare și a predării imobilelor și a documentelor aferente acestuia, prin încheierea procesului verbal de predare-primire, cumpărătorul nu mai poate emite pretenții cu privire la activ, iar dacă le emite, vor fi considerate nule.

În cazul în care adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea promisiunii/contractului de vânzare-cumpărare în termenele prevăzute mai sus, acesta pierde garanția și Germina are dreptul, la alegerea sa:

- să invite ofertanții calificați la licitație, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii promisiunii/contractului de vânzare-cumpărare, dar care îndeplinesc condițiile de pret solicitate de Germina. În acest caz termenul de valabilitate a garanției și ofertei se va prelungi sau, pentru ofertanții care au solicitat să primească înapoi garanția, se va reînnoi constituirea ei;
- să anuleze licitația și să reia procedura de vânzare.



2. Dispoziții finale

Ofertanții care sunt dovediti ca au stabilit intelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, în scopul obtinerii de preturi mai avantajoase, sau care perturba desfasurarea licitației sunt exclusi de la licitație și pierd garanția de participare. Excluderea se dispune de către comisia de licitație și se consemnează în procesul-verbal al ședinței de licitație.

Page | 16

Garanția de participare se restituie în termen de cel mult 2 zile lucrătoare de la data adjudecării licitației, cu excepția garanției adjudecatorului, situație în care garanția se deduce din pretul de adjudecare, urmând astfel ca adjudecatorul să achite diferența. Taxa de participare nu se restituie participanților la licitație.

În cazul în care ofertantul adjudecator nu respectă condițiile și termenele de plată prevăzute în Dosarul de licitație, adjudecatorul 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 scadenței.

În acest caz, adjudecatorul își pierde această calitate, iar Germina are dreptul, la alegerea sa:

- să invite ofertanții calificați la licitație, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii promisiunii/contractului de vânzare-cumpărare, dar care îndeplinesc condițiile de pret solicitate de Germina. În acest caz termenul de valabilitate a garanției și ofertei se va prelungi sau, pentru ofertanții care au solicitat și primit înapoi garanția, se va reinnoi constituirea ei;
- să anuleze licitația și să reia procedura de vânzare.

Potențialii ofertanți, având dreptul de a inspecta și investiga activul în condițiile prevăzute în Dosarul de licitație, sunt de acord ca achiziționează activul "la vedere", în starea și amplasamentul actual, asumându-și starea acestuia, precum și obligațiile impuse în Dosarul de licitație.

Astfel, ofertantul adjudecator, a luat la cunostință și și-a asumat situația juridică a activului conform actelor de proprietate inspectate.

GERMINA AGRIBUSINESS S.A. nu oferă garanții sau nu își asumă vreo obligație cu privire la activ sau viciile acestuia. Ofertanții acceptă faptul că în măsura în care, pentru valorificarea activului, sunt necesar de efectuat operațiuni de întreținere, curățare, recondiționare și alte asemenea, acestea sunt în sarcina adjudecatorului, pe cheltuiala proprie, fără a se putea proceda la o scădere de pret sau la solicitarea de alte sume.

Prin urmare, ofertanții și respectiv adjudecatorul, nu vor avea nici un drept de acțiune împotriva Germina Agribusiness S.A., ori a membrilor comisiei de licitație, în privința reparațiilor, curățării, condițiilor sau concordanței cu descrierea pentru oricare dintre scopurile speciale sau generale ale activului.

ANEXE





ANEXA I

COMPLEX AGROSEM TECUCI
- Municipiul Tecuci, Strada Vasile Conta nr. 28, județul Galați -

Page | 17





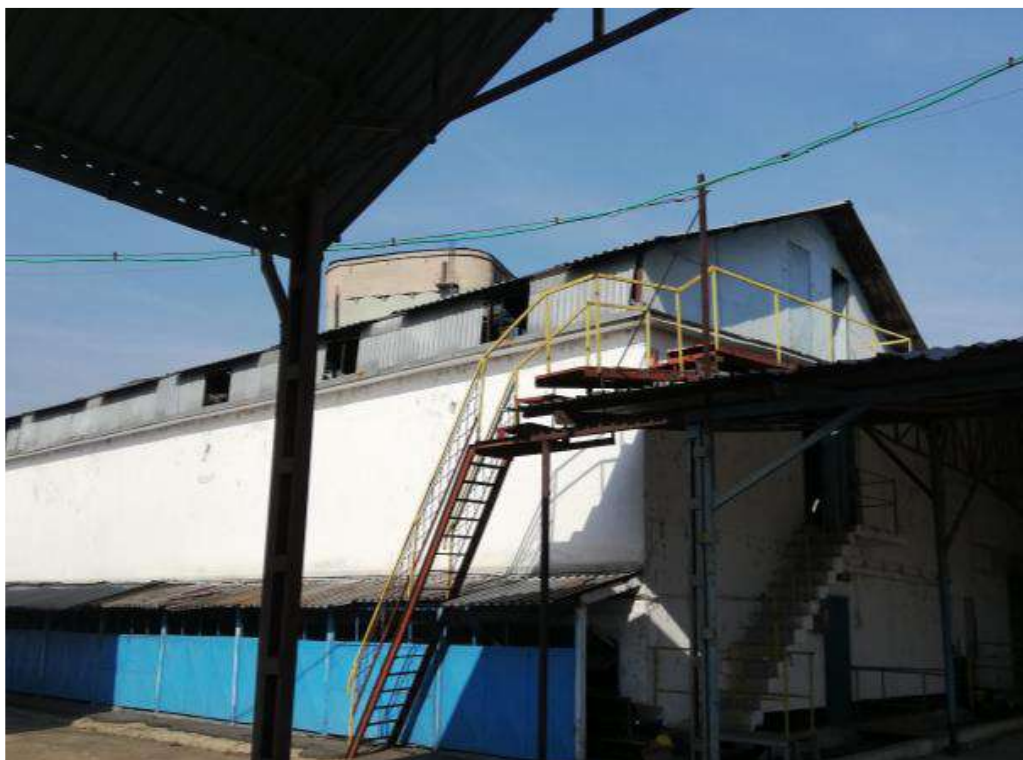
EXTERIOR CLD BIROU C41



ETAJ 1 BIROU C41













EXTRASE CARTE FUNCIARA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100648 Tecuci

Nr. cerere	22577
Ziua	11
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170410925



Page | 23

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3
Nr. cadastral vechi:210

Adresa: Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100648	19.090	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	100648-C2	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:785 mp; S. construita desfasurata:758 mp; Sopron metalic
A1.3	100648-C3	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Bazin apa
A1.4	100648-C4	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:280 mp; S. construita desfasurata:280 mp; Magazie cereale
A1.5	100648-C5	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Magazie
A1.6	100648-C6	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie
A1.7	100648-C7	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:184 mp; S. construita desfasurata:184 mp; Magazie
A1.8	100648-C8	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1155 mp; S. construita desfasurata:1155 mp; Magazie cereale
A1.9	100648-C9	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:578 mp; S. construita desfasurata:578 mp; Magazie cereale
A1.10	100648-C10	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Buncar receptie 2
A1.11	100648-C11	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; Camera sortare 2
A1.12	100648-C12	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; Camera presortare 2
A1.14	100648-C14	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:379 mp; S. construita desfasurata:379 mp; Uscator 2
A1.16	100648-C16	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; S. construita desfasurata:295 mp; Magazie
A1.17	100648-C17	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:163 mp; S. construita desfasurata:163 mp; Sopron
A1.18	100648-C18	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:371 mp; S. construita desfasurata:371 mp; Uscator 1
A1.20	100648-C20	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; Camera sortare 1
A1.21	100648-C21	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; Camera presortare 1
A1.23	100648-C23	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:46 mp; S. construita desfasurata:46 mp; Buncar receptie 1
A1.24	100648-C24	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; Buncar metalic
A1.25	100648-C25	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1255 mp; S. construita desfasurata:1255 mp; Sopron
A1.26	100648-C26	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:378 mp; S. construita desfasurata:378 mp; Siloz
A1.29	100648-C29	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1034 mp; S. construita desfasurata:1034 mp; Magazie cereale
A1.30	100648-C30	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:427 mp; S. construita desfasurata:427 mp; Hala tratare cereale
A1.31	100648-C31	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:403 mp; S. construita desfasurata:403 mp; Magazie produse finite
A1.34	100648-C34	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; Post trafo
A1.35	100648-C35	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:74 mp; Centrala termica





Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.36	100648-C36	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:265 mp; S. construita desfasurata:265 mp; Sopron
A1.37	100648-C37	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:133 mp; S. construita desfasurata:133 mp; Atelier
A1.38	100648-C38	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:73 mp; S. construita desfasurata:73 mp; Magazie
A1.39	100648-C39	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa
A1.40	100648-C40	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:333 mp; S. construita desfasurata:333 mp; Magazie cereale
A1.41	100648-C41	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:221 mp; S. construita desfasurata:442 mp; Sediul (P+1)
A1.42	100648-C42	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Bascula
A1.43	100648-C43	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Remiza PSI
A1.44	100648-C44	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Bascula
A1.45	100648-C45	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Cabina bascula
A1.48	100648-C48	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Magazie
A1.49	100648-C49	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Birouri

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3497 / 03/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1854, din 31/10/2003 emis de notar public Anca Negulescu din Bucuresti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49
1) SC GERMINA AGRIBUSINESS SA, CIF:351290		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3)		
28169 / 15/11/2017		
Act Notarial nr. declaratie aut. nr. 6928, din 14/11/2017 emis de notar public Codrut Tiberiu Manoliu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. proces verbal, din 18/09/2017 emis de Hulea Ghita; Act Administrativ nr. 2350, din 29/11/2017 emis de IDEA BANK SA;		
B3	Se actualizeaza informatia cadastrala cu privire la desfiintarea constructiilor C1, C13, C15, C19, C22, C27, C28, C32, C33, C46, C47 conform documentatiei cadastrale receptionata cu nr. 28169/22.11.2017 de OCPI Galati	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49
B4	Se noteaza repositionarea imobilului	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49
B5	Indreptarea erorii materiale cu privire la mentionarea numarului postal al imobilului si anume 28	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49
B6	Se actualizeaza informatia cadastrala cu privire la suprafetele constructiilor identificate cu C2, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12,	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12,

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 7

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1





Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	C14, C16, C18, C20, C21, C23, C24, C29, C30, C31, C35, C36, C44, C45 conform documentatiei cadastrale receptionata cu nr. 28169/22.11.2017 de OCPI Galati	A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49
37315 / 26/09/2019		
Act Administrativ nr. certificat de înregistrare mentiuni nr. 223633, din 03/05/2019 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. rezolutia nr. 59303, din 02/05/2019 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. certificat de înregistrare seria B nr. 3870897, din 10/12/1992 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 51, din 24/04/2019 emis de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii SEMROM MUNTENIA SA;		
B8	Se noteaza schimbarea denumirii societatii din SEMROM MUNTENIA SA în GERMINA AGRIBUSINESS SA	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.14, A1.16, A1.17, A1.18, A1.20, A1.21, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.29, A1.30, A1.31, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.48, A1.49

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





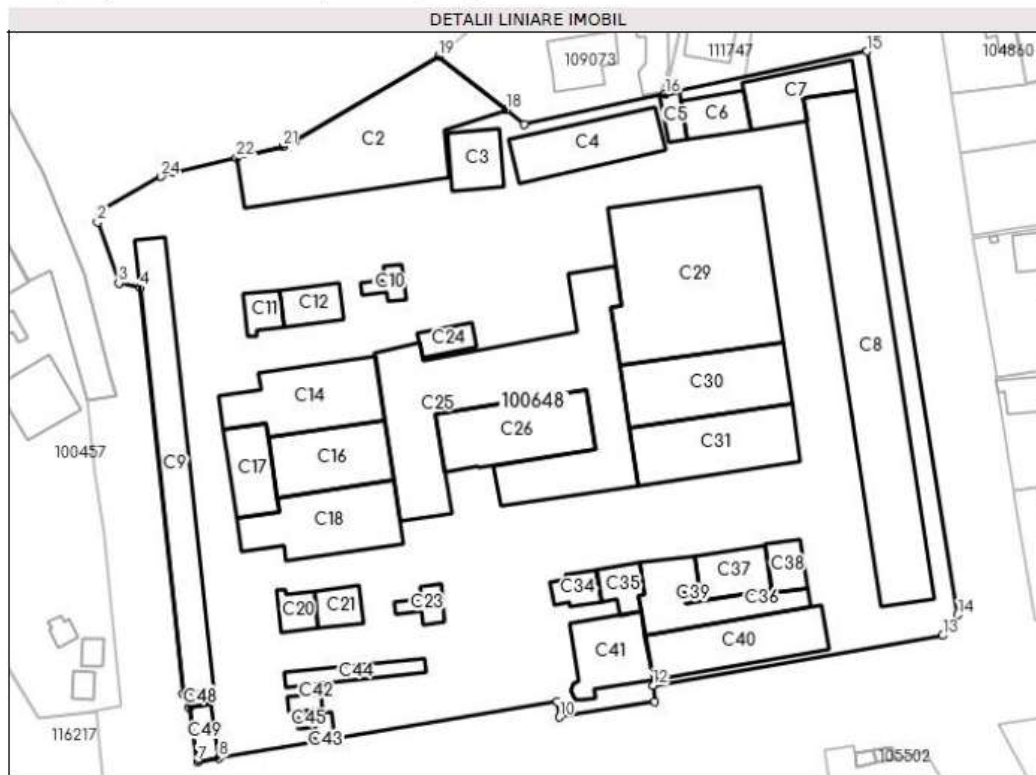
Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100648	19.090	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Page | 26

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19.090	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100648-C1	construcții industriale și edilitare	226	Cu acte	S. construita la sol:226 mp; rezervor se 226,30 mp
A1.2	100648-C2	construcții industriale și edilitare	785	Cu acte	S. construita la sol:785 mp; S. construita desfasurata:758 mp; Sopron metalic
A1.3	100648-C3	construcții industriale și edilitare	126	Cu acte	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Bazin apa
A1.4	100648-C4	construcții industriale și edilitare	280	Cu acte	S. construita la sol:280 mp; S. construita desfasurata:280 mp; Magazie cereale
A1.5	100648-C5	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Magazie





Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	100648-C6	construcții industriale și edilitare	104	Cu acte	S. construită la sol:104 mp; S. construită desfasurata:104 mp; Magazie
A1.7	100648-C7	construcții industriale și edilitare	184	Cu acte	S. construită la sol:184 mp; S. construită desfasurata:184 mp; Magazie
A1.8	100648-C8	construcții industriale și edilitare	1.155	Cu acte	S. construită la sol:1155 mp; S. construită desfasurata:1155 mp; Magazie cereale
A1.9	100648-C9	construcții industriale și edilitare	578	Cu acte	S. construită la sol:578 mp; S. construită desfasurata:578 mp; Magazie cereale
A1.10	100648-C10	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construită la sol:39 mp; S. construită desfasurata:39 mp; Buncar receptie 2
A1.11	100648-C11	construcții industriale și edilitare	61	Cu acte	S. construită la sol:61 mp; S. construită desfasurata:61 mp; Camera sortare 2
A1.12	100648-C12	construcții industriale și edilitare	94	Cu acte	S. construită la sol:94 mp; S. construită desfasurata:94 mp; Camera presortare 2
A1.13	100648-C13	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol:10 mp; anexa sc 10,44 mp
A1.14	100648-C14	construcții industriale și edilitare	379	Cu acte	S. construită la sol:379 mp; S. construită desfasurata:379 mp; Uscator 2
A1.15	100648-C15	construcții anexa	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; banda transportoare sc 58,12 mp
A1.16	100648-C16	construcții industriale și edilitare	295	Cu acte	S. construită la sol:295 mp; S. construită desfasurata:295 mp; Magazie
A1.17	100648-C17	construcții industriale și edilitare	163	Cu acte	S. construită la sol:163 mp; S. construită desfasurata:163 mp; Sopron
A1.18	100648-C18	construcții industriale și edilitare	371	Cu acte	S. construită la sol:371 mp; S. construită desfasurata:371 mp; Uscator 1
A1.19	100648-C19	construcții anexa	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; banda transportoare sc 58,12 mp
A1.20	100648-C20	construcții industriale și edilitare	61	Cu acte	S. construită la sol:61 mp; S. construită desfasurata:61 mp; Camera sortare 1
A1.21	100648-C21	construcții industriale și edilitare	72	Cu acte	S. construită la sol:72 mp; S. construită desfasurata:72 mp; Camera presortare 1
A1.22	100648-C22	construcții anexa	8	Cu acte	S. construită la sol:8 mp; anexa sc 0,32 mp
A1.23	100648-C23	construcții industriale și edilitare	46	Cu acte	S. construită la sol:46 mp; S. construită desfasurata:46 mp; Buncar receptie 1
A1.24	100648-C24	construcții industriale și edilitare	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; S. construită desfasurata:58 mp; Buncar metalic
A1.25	100648-C25	construcții industriale și edilitare	1.255	Cu acte	S. construită la sol:1255 mp; S. construită desfasurata:1255 mp; Sopron
A1.26	100648-C26	construcții industriale și edilitare	378	Cu acte	S. construită la sol:378 mp; S. construită desfasurata:378 mp; Siloz
A1.27	100648-C27	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; buncar sc 13,02 mp
A1.28	100648-C28	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; anexa sc 4,68 mp
A1.29	100648-C29	construcții industriale și edilitare	1.034	Cu acte	S. construită la sol:1034 mp; S. construită desfasurata:1034 mp; Magazie cereale
A1.30	100648-C30	construcții industriale și edilitare	427	Cu acte	S. construită la sol:427 mp; S. construită desfasurata:427 mp; Hala tratare cereale





Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.31	100648-C31	construcții industriale și edilitare	403	Cu acte	S. construită la sol:403 mp; S. construită desfasurată:403 mp; Magazie produse finite
A1.32	100648-C32	construcții anexa	7	Cu acte	S. construită la sol:7 mp; buncar sc 6,72 mp
A1.33	100648-C33	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; anexa sc 4,68 mp
A1.34	100648-C34	construcții industriale și edilitare	56	Cu acte	S. construită la sol:56 mp; S. construită desfasurată:56 mp; Post trafo
A1.35	100648-C35	construcții industriale și edilitare	74	Cu acte	S. construită la sol:74 mp; S. construită desfasurată:74 mp; Centrala termică
A1.36	100648-C36	construcții industriale și edilitare	265	Cu acte	S. construită la sol:265 mp; S. construită desfasurată:265 mp; Sopron
A1.37	100648-C37	construcții industriale și edilitare	133	Cu acte	S. construită la sol:133 mp; S. construită desfasurată:133 mp; Atelier
A1.38	100648-C38	construcții industriale și edilitare	73	Cu acte	S. construită la sol:73 mp; S. construită desfasurată:73 mp; Magazie
A1.39	100648-C39	construcții anexa	8	Cu acte	S. construită la sol:8 mp; S. construită desfasurată:8 mp; Anexa
A1.40	100648-C40	construcții industriale și edilitare	333	Cu acte	S. construită la sol:333 mp; S. construită desfasurată:333 mp; Magazie cereale
A1.41	100648-C41	construcții administrative și social culturale	221	Cu acte	S. construită la sol:221 mp; S. construită desfasurată:442 mp; Sediul (P+1)
A1.42	100648-C42	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfasurată:20 mp; Bascula
A1.43	100648-C43	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfasurată:20 mp; Remiza PSI
A1.44	100648-C44	construcții industriale și edilitare	87	Cu acte	S. construită la sol:87 mp; S. construită desfasurată:87 mp; Bascula
A1.45	100648-C45	construcții industriale și edilitare	9	Cu acte	S. construită la sol:9 mp; S. construită desfasurată:9 mp; Cabina bascula
A1.46	100648-C46	construcții anexa	16	Cu acte	S. construită la sol:16 mp; sopron sc 15,85 mp
A1.47	100648-C47	construcții anexa	11	Cu acte	S. construită la sol:11 mp; poarta sc 10,80 mp
A1.48	100648-C48	construcții industriale și edilitare	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfasurată:15 mp; Magazie
A1.49	100648-C49	construcții administrative și social culturale	50	Cu acte	S. construită la sol:50 mp; S. construită desfasurată:50 mp; Birouri

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.427	2	3	13.181
3	4	4.495	4	5	83.214
5	6	3.03	6	7	11.215
7	8	4.459	8	9	69.951
9	10	3.27	10	11	19.767
11	12	3.349	12	13	59.964
13	14	5.175	14	15	116.402





Carte Funciară Nr. 100648 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (xx (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (xx (m))
15	16	42.131	16	17	29.464
17	18	4.582	18	19	17.654
19	20	34.029	20	21	2.69
21	22	9.723	22	23	13.289
23	24	2.622	24	1	14.296

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
11/07/2024, 12:08





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100684 Tecuci

Nr. cerere	22578
Ziua	11
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170411345



Page | 30

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3

Adresa: Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 211	5.063	5062,74 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 211-C1	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	S. construita la sol:14 mp; poarta sc 14,40 mp
A1.2	CAD: 211-C2	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	S. construita la sol:256 mp; sopron sc 255,51 mp
A1.3	CAD: 211-C3	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	S. construita la sol:270 mp; magazin mixt seminte sc 269,63 mp
A1.4	CAD: 211-C4	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	S. construita la sol:1400 mp; magazie cereale sc 1400 mp
A1.5	CAD: 211-C5	Loc. Tecuci, Str VASILE CONTA, Nr. 28, Jud. Galati	S. construita la sol:479 mp; magazie cereale sc 479,12 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3497 / 03/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1854, din 31/10/2003 emis de notar public Anca Negulescu din Bucuresti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
	1) SC GERMINA AGRIBUSINESS SA, CIF:351290	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3)	
38383 / 07/10/2019		
Act Administrativ nr. certificat de inregistrare mentiuni nr. 223633, din 02/05/2019 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. Rezolutia nr. 223633, din 25/04/2019 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. certificat de inregistrare seria B nr. 3870897, din 03/05/2019 emis de ORC de pe langa Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 51, din 24/04/2019 emis de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii SEMROM MUNTENIA SA;		
B4	Se noteaza schimbarea denumirii societatii din SEMROM MUNTENIA SA in GERMINA AGRIBUSINESS SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Carte Funciară Nr. 100684 Comuna/Oraș/Municipiu: Tecuci

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 211	5.063	5062,74 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.063	-	-	-	5062,74 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 211-C1	construcții anexa	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp; poarta sc 14,40 mp
A1.2	CAD: 211-C2	construcții industriale si edilitare	256	Cu acte	S. construita la sol:256 mp; sopron sc 255,51 mp
A1.3	CAD: 211-C3	construcții industriale si edilitare	270	Cu acte	S. construita la sol:270 mp; magazin mixt seminte sc 269,63 mp
A1.4	CAD: 211-C4	construcții industriale si edilitare	1.400	Cu acte	S. construita la sol:1400 mp; magazie cereale sc 1400 mp
A1.5	CAD: 211-C5	construcții industriale si edilitare	479	Cu acte	S. construita la sol:479 mp; magazie cereale sc 479,12 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/07/2024, 12:08





ACTE DE PROPRIETATE

S-a cerut autentificarea prezentului înscris

Page | 32

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între:

- **S.C. SEMROM MOLDOVA S.A.**, cu sediul social în **Bacău, str. George Bacovia nr. 51, Județul Bacău**, înmatriculată la Registrul Comerțului Bacău cu nr. J04/227/30.03.1999, cod unic de înregistrare 10561027, atribut fiscal R, în calitate de **vânzătoare**, reprezentată prin Director General [redacted], împuternicit în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 03.09.2003;

și

- **S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.**, cu sediul social în **București, B-dul Hristo Botev nr. 1, Sector 3**, înmatriculată la Registrul Comerțului București cu nr. J40/895/07.03.1991 cod unic de înregistrare 351290, atribut fiscal R, în calitate de **cumpărătoare**, reprezentată prin Director General [redacted] și Director Economic [redacted], împuterniciți în baza Hotărârii Consiliului de Administrație din 22.10.2003

a intervenit prezentul
CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Societatea Comercială SEMROM MOLDOVA S.A., reprezentată prin Director General [redacted], vinde **Societății Comerciale SEMROM MUNTENIA S.A.**, reprezentată prin Director General [redacted] și Director Economic [redacted], **Complexul Agrosem Tecuci**, situat în **Tecuci, str. Vasile Conta nr. 28, Județul Galați**, înscris în Cartea Funciară nr. 3 a localității Tecuci.

Activul înstrăinat este compus din :

- teren în suprafață de 19.063,16 mp, număr cadastral 210 și construcțiile edificate pe acesta în suprafață construită la sol de 10.582,96 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 3 a localității Tecuci și care se regăsesc în Anexa nr. 1 la prezentul contract, respectiv :

1 - rezervor - în suprafață construită de 226,30 mp;
2 - șopron metalic - în suprafață construită de 758,16 mp;
3 - bazin apă - în suprafață construită de 125,61 mp;
4 - magazie cereale - în suprafață construită de 320,74 mp



1





- 5 - magazie - în suprafață construită de 54,38 mp;
6 - magazie - în suprafață construită de 117,00 mp;
7 - magazie - în suprafață construită de 245,70 mp;
8 - magazie cereale - în suprafață construită de 1359,71 mp;
9 - magazie cereale - în suprafață construită de 554,68 mp;
11 - cameră sortare - în suprafață construită de 102,48 mp;
12 - buncăr tampon II și 12/1 - anexă - în suprafață construită de 157,70 mp + 10,44 mp;
13 - uscător II și 13/1 bandă transportoare - în suprafață construită de 321,76 mp + 58,12 mp;
14 - magazie și 14/1 șopron - în suprafață construită de 435,54 mp + 179,36 mp;
15 - uscător I și 15/1 bandă transportoare - în suprafață construită de 321,76 mp + 58,12 mp;
16 - cameră sortare - în suprafață construită de 102,48 mp;
17 - buncăr tampon I și 17/1 anexă - în suprafață construită de 157,70 mp + 8,32 mp;
19 - buncăr metalic - în suprafață construită de 72,15 mp;
20 - șopron - în suprafață construită de 1255,18 mp;
21 - siloz - în suprafață construită de 378,04 mp;
22 - buncăr - în suprafață construită de 13,02 mp;
23 - anexă - în suprafață construită de 4,68 mp;
24 - magazie cereale - în suprafață construită de 1148,32 mp;
25 - hale tratare cereale - în suprafață construită de 439,42 mp;
26 - magazie produse finite - în suprafață construită de 443,80 mp;
27 - post trafo - în suprafață construită de 56,00 mp;
28 - centrală termică, garaj și vestiar - în suprafață construită de 77,60 mp;
29 - șopron - în suprafață construită de 260,23 mp;
30 - atelier și 30/1- anexă- în suprafață construită de 132,86 mp + 7,68 mp;
31 - magazie metalică - în suprafață construită de 78,00 mp;
32 - magazie cereale - în suprafață construită de 333,50 mp;
33 - sediu - în suprafață construită de 220,84 mp;
34 - basculă - în suprafață construită de 20,10 mp;
35 - PSI
36 - magazie - în suprafață construită de 21,96 mp;
40 - magazie - în suprafață construită de 13,11 mp;
41 - birouri - în suprafață construită de 50,40 mp;
42 - platformă betonată;
43 - instalație de gaze;
44 - împrejmuire prefabricate;
45 - rețele de canalizare;
46 - pavaj drum curte;
47 - rețea apă-canal;
48 - linie cale ferată;
49 - rețea electrică exterioară;
50 - linie cale ferată - 88,00 ml.





WOM - teren în suprafață de 5062,74 mp, număr cadastral 211 și construcțiile edificate pe acesta în suprafață construită la sol de 2404,26 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 3 a localității Tecuci și care se regăsesc în Anexa nr. 1 la prezentul contract, respectiv :

1. cabină poartă - în suprafață de 14,40 mp;
2. șopron - în suprafață construită de 255,51 mp;
3. magazin mixt semințe - în suprafață construită de 269,63 mp;
4. magazie cereale - în suprafață construită de 1400,00 mp;
5. magazie cereale - în suprafață construită de 479,12 mp;
6. platformă betonată.

Page | 34



ROMANIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC
ANCA NEGULESCU

București, B-dul Hristo Botev nr.1, sector 3
Tel: 310.35.88; 310.35.89

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1854

Anul 2003 luna octombrie ziua 31

În fața mea, **ANCA NEGULESCU, Notar Public**, la sediul biroului, s-au prezentat:

- [redacted] domiciliat în [redacted]
[redacted], identificat cu BI [redacted] eliberat la data de [redacted]
[redacted] CNP [redacted] Director General al **S.C. SEMROM MOLDOVA S.A.**, cu sediul social în Bacău, str. George Bacovia nr. 51, Județ Bacău, împuternicit în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 03.09.2003;

- [redacted] domiciliat în [redacted]
[redacted], identificat cu CI [redacted]
eliberată de [redacted], CNP [redacted], Director General al **S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.**, cu sediul social în București, B-dul Hristo Botev nr. 1, Sector 3 și

- [redacted] domiciliată în [redacted]
[redacted], identificată cu CI [redacted]
eliberată de [redacted], CNP [redacted]
Director Economic al **S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.**, ambii împuterniciți în baza Hotărârii Consiliului de Administrație din 22.10.2003

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului act și au semnat toate exemplarele acestuia.

În temeiul art.8 lit."b" din Legea nr.36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu [redacted] lei cu OP
S-a taxat cu [redacted] lei timbrul judiciar.
S-a perceput onorariu de [redacted] lei și TVA în suma de [redacted] lei
cu OP





ANEXA II

Lista bunuri mobile_mijloace fixe

Nr.	DENUMIRE	NR. INVENTAR	CANT.
ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE)			
1	STRUNG	10453	1
2	CALIBROR AUSTRIA	10456	1
3	CALIBROR AUSTRIA	10457	1
4	CALIBROR AUSTRIA	10458	1
5	CALIBROR AUSTRIA	10459	1
6	CALIBROR AUSTRIA	10460	1
7	CALIBROR AUSTRIA	10461	1
8	CALIBROR AUSTRIA	10462	1
9	CALIBROR AUSTRIA	10463	1
10	CALIBROR AUSTRIA	10464	1
11	CALIBROR AUSTRIA	10465	1
12	CALIBROR AUSTRIA	10466	1
13	CALIBROR AUSTRIA	10467	1
14	CALIBROR AUSTRIA	10468	1
15	MASINA TRATAT SEMINTE	10469	1
16	MASINA TRATAT SEMINTE	10470	1
17	GRAVITATOR	10471	1
18	GRAVITATOR	10472	1
19	GRAVITATOR	10473	1
20	GRAVITATOR	10474	1
21	VENTILATOR	10475	1
22	VENTILATOR	10476	1
23	VENTILATOR	10477	1
24	VENTILATOR	10478	1
25	MASINA DE CURATAT SEMINTE	10479	1
26	TARAR ASPIRATOR	10480	1
27	MASINA CURATAT SEMINTE	10481	1
28	MASINA CURATAT SEMINTE	10482	1
29	MASINA CURATAT SEMINTE	10483	1
30	MOTOPOMPA	10484	1
31	TARAR ASPIRATOR	10486	1
32	SELECTOR PETCUS	10488	1
33	SELECTOR PETCUS	10489	1
34	TRIOR PETCUS	10490	1
35	TRIOR PETCUS	10491	1
36	MASINA CUSUT SACI	10492	1
37	MASINA CUSUT SACI	10496	1
38	ARZATOR GAZ 2103	10517	1
39	ARZATOR GAZ P100	10543	1
40	INST.ASP.VENTILAT	10568	1
41	TABLOU ELECTRIC	10569	1
42	BATOZA PORUMB	10570	1
43	CENTRALA TERMICA	10571	1
44	INSTALATII COMP ENERG REACTIVA	10610	1
45	PALETIZOR JOLLY	10746	1
46	SISTEM SOLAR INCALZIRE APA MENAJERA	10765	1
47	SEPARATOR BOABE1 LINIA 2	10773	1
48	SEPARATOR BOABE2 LINIA 2	10774	1
49	BATOZA PORUMB LINIA 2	10775	1
50	ELEVATOR BATOZA 2	10776	1
51	TABLOU ELECTRIC BATOZA 2	10777	1
52	TRIOR	10864	1
53	DEPANUSATOR PORUMB LINIA 2TIP A&K DEVELOPMENT COMP. TABLOU ELECT	11012	1
54	DEPANUSATOR PORUMB LINIA 1TIP A&K DEVELOPMENT COMP.TABLOU ELECTR	11013	1
55	ARZATOR GAZ RIELO RS 130TC USCATOR1 CU REGULATOR.CONTROL KIT	11015	1

Page | 35





56	ARZATOR GAZ RIELO RS 130TC USCATOR2 CU REGULATOR.CONTRL KIT	11016	1
57	TABLOU ELECTRIC GENERAL	11214	1
APARATE SI INSTALATII DE MASURA, CONTROL SI REGLARE			
58	NUMARATOR SEMINTE	10433	1
59	BASCUA POD 60T	10636	1
60	VARIATOR ELECTRONIC 22KW BATOZA	10645	1
61	VARIATOR ELECTRONIC 1.5KW PREC BATOZA	10646	1
62	PLATFORMA CANTARIRE	10839	1
63	PLATFORMA CANTARIRE PBX150	10841	1
64	PLATFORMA CANTARIRE PBX150	10911	1
65	INSTALATIE ELECTRONICA DE DOZAT SI INSACUIT MP-ZBG-50	11045	1
66	INSTALATIE ELECTRONICA DE DOZAT SI INSACUIT MP-ZBG-50	11046	1
67	CANTAR PLATFORMA 1200/1500KG	11138	1
68	UMIDOMETRU COMPUTERIZAT GAC 2100GI	11230	1
MIJLOACE DE TRANSPORT			
69	TRANSPORTOR CU BANDA	10438	1
70	TRANSPORTOR CU BANDA CAUCIUC	10439	1
71	TRANSPORTOR CU BANDA CAUCIUC	10440	1
72	TRANSPORTOR CU BANDA	10441	1
73	TRANSPORTOR CU BANDA	10442	1
74	ELEVATOR L 100	10443	1
75	ELEVATOR L 101	10444	1
76	ELEVATOR L 102	10445	1
77	ELEVATOR	10449	1
78	ELEVATOR L 160	10450	1
79	ELEVATOR L 160	10451	1
80	BAND.TRANS.BUNCAR	10452	1
81	TRANSPORTATOR CU BANDA CAUCIUC	10495	1
82	BANDA CU RACLETI USCATOR	10558	1
83	BANDA CU CALARETI SILOZ	10559	1
84	BANDA CU CALARETI USCATOR	10561	1
85	BAND TRANSV USCATOR	10562	1
86	BAND LAT.DR. USCATOR	10563	1
87	BAND LAT.STG. USCATOR	10564	1
88	BANDA CU RACLETI BATOZA	10566	1
89	BANDA CU RACLETI BUNCAR 2	10698	1
90	BANDA CU CALARETI USCATOR 2	10770	1
91	BANDA CU RACLETI USCATOR 2	10778	1
92	BANDA LATERALA STG. USCATOR 2	10781	1
93	BANDA LATERALA DRT. USCATOR 2	10782	1
94	BANDA CU RACLETI BATOZA LINIA 2	10783	1
95	BANDA CU CALARETI SILOZ LINIA 2	10784	1
96	BANADA TRANSVERS USCATOR 2	10785	1
97	BANDA CU RACLETI SI VELCANTA DEPANUSARTOR LINIA 1	11239	1
LICENTE			
98	LICENTA SKY CONTA	10686	1
99	LICENTA OFFICE 2003	10689	1
100	LICENTA SUPLI ENTERPRISE 8.0 SKY CONTA	10743	1
101	SOFT CANTARIRE	10848	1
102	LICENTA MICROSOFT WIN 7HOME PREMIUM 64	10870	1
103	LICENTA WINDOWS 8.64 BIT INTL	10874	1
104	LICENTA ANTIVIRUS KARPESKY TECUCI	10952	1
MOBILIER, APARATURA BIROTICA SI ALTE ACTIVE CORPORALE			
105	APARAT DE SPALAT APA HD5/15	10832	1
106	COPIATOR BIZHUB 211	10846	1
107	SISTEM ANTIEFRACTIE TVCI	11023	1





ANEXA III
Model orientativ

PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE – CUMPARARE

Prezenta promisiune bilaterala de vanzare-cumparare („**Promisiunea**”) data de [] se încheie între:

Page | 37

GERMINA AGRIBUSINESS S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sectorul 4, Splaiul Unirii nr. 16, et. 5, cam. 502, înregistrata la Registrul Comerțului Bucuresti cu Nr. J40/895/1991 si avand CUI 351290, reprezentata legal de domnul [], cetatean roman, domiciliat in [], identificat cu CI seria [] nr. [], eliberata la data de [] de [], cu valabilitate pana la data de [], CNP [], **in calitate de promitent – vanzator, denumita in cele ce urmeaza PROMITENT-VANZATOR.**

si

[], persoana juridica romana, cu sediul social in [], înregistrata la Registrul Comerțului [] cu Nr [] si avand CUI [], reprezentata legal de [], domiciliat in [], identificat prin CI seria [] nr. [] eliberata la data de [] de [], cu valabilitate pana la data de [], CNP [], **in calitate de promitent – cumparator, denumita in cele ce urmeaza PROMITENT-CUMPARATOR.**

Semnatarii vor fi denumiti pe parcursul prezentei promisiuni, in mod individual „**Partea**” si in mod colectiv, „**Partile**”.

Partile au convenit semnarea prezentei promisiuni, in urmatoarele conditii:

1. OBIECTUL:

Promitent - Vanzatorul, prin reprezentant legal, declara ca promite sa vanda **Promitent – Cumparatorului** si acesta la randul sau, prin reprezentant legal, declara ca promite sa cumpere de la **Promitent – Vanzator**, „**Complex Agrosem Tecuci - Statia “Agrosem Tecuci”, situat in Municipiul Tecuci, Str. Vasile Conta nr. 28, judetul Galati**”, reprezentand teren intravilan si constructiile edificate pe acesta, respectiv:

- **Lot 1** (Nr. Cad. 100648) - teren intravilan in suprafata de **19.090 mp**, categorie de folosinta curti constructii, intabulat in **Cartea Funciara nr. 100648 (CF Vechi 3) a Municipiului Tecuci, Judetul Galati, cu nr. cadastral 100648 (nr. cadastral vechi 210)**, si constructiile edificate pe acesta, cu destinatia de spatiu industrial – magazine, hale depozitare, soproane, anexe si Sediul administrativ (P si P+1E) – cu o suprafata construita la sol de **9.751 mp**, suprafata desfasurata de **9.972 mp**, respectiv:
 - (i) constructia 100648 – C2 – Sopron metalic, cu o suprafata construita la sol de 785 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C2 („Constructia 100648 – C2”),
 - (ii) constructia 100648 – C3 – Bazin apa, cu o suprafata construita la sol de 128 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C3 („Constructia 100648 – C3”),
 - (iii) constructia 100648 – C4 – Magazie cereale, cu o suprafata construita la sol de 280 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C4 („Constructia 100648 – C4”),
 - (iv) constructia 100648 – C5 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 39 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C5 („Constructia 100648 – C5”),
 - (v) constructia 100648 – C6 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 104 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C6 („Constructia 100648 – C6”),
 - (vi) constructia 100648 – C7 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 184 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C7 („Constructia 100648 – C7”),
 - (vii) constructia 100648 – C8 – Magazie cereale, cu o suprafata construita la sol de 1.155 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C8 („Constructia 100648 – C8”),
 - (viii) constructia 100648 – C9 – Magazie cereale, cu o suprafata construita la sol de 578 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C9 („Constructia 100648 – C9”),
 - (ix) constructia 100648 – C10 – Buncar receptie 2, cu o suprafata construita la sol de 39 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C10 („Constructia 100648 – C10”),
 - (x) constructia 100648 – C11 – Camera sortare 2, cu o suprafata construita la sol de 61 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C11 („Constructia 100648 – C11”),





- (xi) constructia 100648 – C12 – Cemra presortare 2, cu o suprafata construita la sol de 94 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C12 („Constructia 100648 – C12”),
- (xii) constructia 100648 – C14 – Uscator 2, cu o suprafata construita la sol de 379 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C14 („Constructia 100648 – C14”),
- (xiii) constructia 100648 – C16 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 295 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C16 („Constructia 100648 – C16”),
- (xiv) constructia 100648 – C17 – Sopron, cu o suprafata construita la sol de 163 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C17 („Constructia 100648 – C17”),
- (xv) constructia 100648 – C18 – Uscator 1, cu o suprafata construita la sol de 371 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C18 („Constructia 100648 – C18”),
- (xvi) constructia 100648 – C20 – Camera sortare 1, cu o suprafata construita la sol de 61 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C20 („Constructia 100648 – C20”),
- (xvii) constructia 100648 – C21 – Camera presortare 1, cu o suprafata construita la sol de 72 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C21 („Constructia 100648 – C21”),
- (xviii) constructia 100648 – C23 – Buncar receptie 1, cu o suprafata construita la sol de 46 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C23 („Constructia 100648 – C23”),
- (xix) constructia 100648 – C24 – Buncar metalic, cu o suprafata construita la sol de 58 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C24 („Constructia 100648 – C24”),
- (xx) constructia 100648 – C25 – Sopron, cu o suprafata construita la sol de 1.255 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C25 („Constructia 100648 – C25”),
- (xxi) constructia 100648 – C26 – Siloz, cu o suprafata construita la sol de 378 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C26 („Constructia 100648 – C26”),
- (xxii) constructia 100648 – C29 – Magazie cereale, cu o suprafata construita la sol de 1.034 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C29 („Constructia 100648 – C29”),
- (xxiii) constructia 100648 – C30 – Hala tratare cereale, cu o suprafata construita la sol de 427 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C30 („Constructia 100648 – C30”),
- (xxiv) constructia 100648 – C31 – Magazie produse finite, cu o suprafata construita la sol de 403 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C31 („Constructia 100648 – C31”),
- (xxv) constructia 100648 – C34 – Post trafo, cu o suprafata construita la sol de 56 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C34 („Constructia 100648 – C34”),
- (xxvi) constructia 100648 – C35 – Centrala termica, cu o suprafata construita la sol de 74 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C35 („Constructia 100648 – C35”),
- (xxvii) constructia 100648 – C36 – Sopron, cu o suprafata construita la sol de 265 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C36 („Constructia 100648 – C36”),
- (xxviii) constructia 100648 – C37 – Atelier, cu o suprafata construita la sol de 133 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C37 („Constructia 100648 – C37”),
- (xxix) constructia 100648 – C38 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 73 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C38 („Constructia 100648 – C38”),
- (xxx) constructia 100648 – C39 – Anexa, cu o suprafata construita la sol de 8 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C39 („Constructia 100648 – C39”),
- (xxxi) constructia 100648 – C40 – Magazie cereale, cu o suprafata construita la sol de 333 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C40 („Constructia 100648 – C40”),
- (xxxii) constructia 100648 – C41 – Sediul (P+1), cu o suprafata construita la sol de 221 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C41 („Constructia 100648 – C41”),
- (xxxiii) constructia 100648 – C42 – Bascula, cu o suprafata construita la sol de 20 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C42 („Constructia 100648 – C42”),
- (xxxiv) constructia 100648 – C43 – Remiza PSI, cu o suprafata construita la sol de 20 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C43 („Constructia 100648 – C43”),
- (xxxv) constructia 100648 – C44 – Bascula, cu o suprafata construita la sol de 87 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C44 („Constructia 100648 – C44”),
- (xxxvi) constructia 100648 – C45 – Cabina bascula, cu o suprafata construita la sol de 9 mp, identificata cu nr. cadastral 100648 – C45 („Constructia 100648 – C45”),
- (xxxvii) constructia 100648 – C48 – Magazie, cu o suprafata construita la sol de 15 mp, identificata cu nr. cadastral





100648 – C48 („Construcția 100648 – C48”),

(xxxviii) construcția 100648 – C49 – Birouri, cu o suprafață construită la sol de 50 mp, identificată cu nr. cadastral 100648 – C49 („Construcția 100648 – C49”), conform încheierii nr. 28169/15.11.2017 emisă de OCPI Galați BCPI Tecuci;

și

- **Lot 2** (Nr. Cad. 211) - teren intravilan în suprafață de **5.062,74 mp**, categorie de folosință curți construcții, intabulat în **Cartea Funciara nr. 100684 (CF Vechi 3) a Municipiului Tecuci, Județul Galați, cu nr. cadastral 211**, și construcțiile edificate pe acesta, cu destinația de spațiu industrial – magazine, hale depozitare, soproane, anexe – cu o suprafață construită la sol de **2.418,66 mp**, suprafața desfasurată de **2.418,66 mp**, respectiv:

(i) construcția 211 – C1 – Poarta, cu o suprafață construită la sol de 14 mp, identificată cu nr. cadastral 211 – C1 („Construcția 211 – C1”),

(ii) construcția 211 – C2 – Sopron, cu o suprafață construită la sol de 256 mp, identificată cu nr. cadastral 211 – C2 („Construcția 211 – C2”),

(iii) construcția 211 – C3 – Magazin mixt semințe, cu o suprafață construită la sol de 270 mp, identificată cu nr. cadastral 211 – C3 („Construcția 211 – C3”),

(iv) construcția 211 – C4 – Magazin cereale, cu o suprafață construită la sol de 1.400 mp, identificată cu nr. cadastral 211 – C4 („Construcția 211 – C4”),

(v) construcția 211 – C5 – Magazin cereale, cu o suprafață construită la sol de 479,12 mp, identificată cu nr. cadastral 211 – C5 („Construcția 211 – C5”), conform încheierii nr. 3497/03.11.2003 emisă de OCPI Galați BCPI Tecuci;

denumite în continuare Imobilul și evidențiate în planul de amplasament și delimitare a imobilului – **Anexa 1**.

Toate construcțiile ce intră în compunerea Imobilului se vând împreună cu instalațiile ce le deservește, situație cunoscută și acceptată de Promitent – Cumpărătorul – **Anexa 2**.

Imobilul se vinde în starea în care aceasta se află, acolo unde se află, fără obligația Promitent - Vanzătorului de a face reparații, de a curăța imobilul sau de a ridica bunuri care s-află pe acesta. Promitent – Cumpărătorul înțelege 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 Promitent – Vanzătorul cu privire la situația juridică sau de fapt a imobilului.

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt (cu toate atributele sale) asupra IMOBILULUI va avea loc începând de la data semnării și autentificării contractului de vânzare în formă autentică.

PROMITENT – VANZĂTORUL, prin reprezentant legal, declară că a dobândit dreptul de proprietate asupra **IMOBILULUI**, cu titlu juridic cumpărare, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1854 din data de 31.10.2003, intabulat cu încheierea nr. 3497/03.11.2003 emisă de OCPI Galați BCPI Tecuci.

Schimbarea denumirii societății SEMROM MUNTENIA S.A., în GERMINA AGRIBUSINESS S.A., a avut loc în baza Hotărârii AGA din data de 24.04.2019 și a fost operată în evidențele O.R.C. de pe lângă Tribunalul București începând cu data de 03.05.2019. Schimbarea denumirii a fost înregistrată în evidențele Cartii Funciare în baza Încheierii Nr. 37315 din 26.09.2019 și a Încheierii Nr. 38383 din 07.10.2019 emise de OCPI Galați BCPI Tecuci.

2. PREȚUL:

PREȚUL TOTAL al Imobilului este în sumă de () **Euro** – în ceea ce privește TVA – ul, aplicându-se regimul de conform art. din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. **PREȚUL TOTAL** se va achita de către Promitent – Cumpărător, Promitent – Vanzătorului în condițiile legii, în modalitatea convenită de părți, în echivalent Lei calculat la cursul BNR al Euro valabil în ziua efectuării plăților, după cum urmează:

A. Echivalentul în lei al sumei de () **Euro** a fost achitat astăzi, , la cursul BNR al Euro valabil în ziua efectuării plății, prin transfer bancar în contul deschis pe numele Promitent - Vanzătorului în Lei la (**“Contul Bancar”**). **Această sumă se consideră achitată la momentul alimentării Contului Bancar, în condițiile art. 1.497 Cod Civil.**

În cazul în care **AVANSUL** nu va alimenta integral contul Promitent - Vanzătorului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de astăzi, respectiv până la data de inclusiv, prezenta Promisiune se desființează deplin drept în





conditiile art. 1553 Cod Civil (pact comisoriu), Promitent – Cumparatorul aflandu-se de drept in intarziere prin simplul fapt al neexecutarii obligatiei de plata, cu efectul direct al:

a) Desfiintarii prezentei Promisiuni si repunerii partilor in situatia anterioara;

b) Posibilitatii Promitent - Vanzator de a solicita radierea prezentei Promisiuni din Cartea Funciara a IMOBILULUI, in conditiile legii, (inclusiv pe baza unei certificari de fapte emisa de notarul public in conditiile legii, in baza art. 1553 Cod Civil, Promitent - Cumparatorul aflandu-se de drept in intarziere prin simplul fapt de neexecutare a obligatiei de plata) si nicio despagubire sau alta suma de bani nu vor fi datorate de Promitent - Cumparator.

Notarul public, la cererea Promitent - Vanzatorului, oricand incepand cu data de [], daca apreciaza ca sunt intrunite fara echivoc conditiile legale si de fapt, va emite in acest sens o Certificare de Fapte in conditiile si in temeiul art. 24 alin (4) lit b) din Legea Nr. 7/1996 republicata si conform art. 190 alin (2) lit (c) teza 2 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si Carte Funciara prin care va constata intervenirea pactului comisoriu ca urmare a neindeplinirii obligatiei de plata a Avansului de catre Promitent – Cumparator.

Partile sunt in mod expres de acord ca pentru a se constata faptul ca a intervenit pactul comisoriu ca urmare a neplatii Avansului, dovada o va reprezenta extrasul de cont aferent contului [] deschis pe numele Promitent - Vanzatorului in Lei la [] atestand toate platile (intrarile) pentru acest cont cuprinse intre data perfectarii prezentei Promisiuni si data limita de plata (data de [] inclusiv, orele 23:59) si din care sa reiasa ca nu s-a incasat integral Avansul provenind de la Promitent-Cumparator.

Ca o consecinta imediata si directa a unei astfel de rezolutiuni prin indeplinirea pactului comisoriu constatat de Notarul Public, prezenta Promisiune se considera ca nu a fost niciodata incheiata, partile fiind repuse in situatia anterioara, iar **noi, partile contractante, in nume propriu si prin reprezentant legal, declaram in mod expres urmatoarele:**

Suntem de acord inca de pe acum ca, in situatia sus mentionata, Promitent-Vanzatorul sa solicite si sa obtina radierea prezentei Promisiuni din Cartea Funciara a Imobilului, prezenta declaratie fiind o declaratie autentica necesara si utila acesteia pentru radierea prezentei Promisiuni din Cartea Funciara (in intelesul art. 24 alin. (4), litera a) din Legea Nr. 7/1996 si al art. 190 alin (2) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si Carte Funciara) si fara a mai fi necesara vreo alta declaratie data prin in scris separat, prezenta declaratie reprezentand dovada acordului nostru preexprimat in acest sens.

B. RESTUL DE PRET in suma totala de [] ([]) Euro se va achita de catre Promitent – Cumparator, Promitent – Vanzatorului din surse proprii la data semnarii contractului de vanzare, in echivalent Lei **LA CURSUL BNR AL EURO VALABIL IN ZIUA EFECTUARII PLATILOR**, prin transfer bancar in **Contul Bancar**. Aceasta suma se considera achitata la momentul creditarii efective a **Contului Bancar**, in conditiile art. 1497 Cod Civil. In cazul in care suma de [] ([]) Euro nu se va achita in termenul prevazut in contractul de vanzare, Promitent – Cumparatorul a luat la cunostinta inca de la data semnarii prezentei Promisiuni ca Promitent – Vanzatorul va avea dreptul de a rezolventa contractul de vanzare, in conditiile art. 1553 Cod Civil (pact comisoriu) si de a retine atat **AVANSUL**, cat si de a retine/pretinde Promitent – Cumparatorului sumele reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate de catre Promitent – Vanzator in vederea incheierii contractului de vanzare-cumparare, Promitent - Cumparatorul aflandu-se de drept in intarziere prin simplul fapt de neexecutare a obligatiei de plata.

Sumele de bani neincasate nu sunt purtatoare de dobanda, astfel incat urmeaza sa fie platite la valoarea lor nominala in lei, la cursul BNR al Euro valabil in ziua efectuării platilor.

Promitent - Cumparatorul debitor, conform art. 1504 alin. 2 Cod Civil, are dreptul de a solicita institutiei de credit a Promitent - Vanzatorului o confirmare, in scris, a creditarii Contului Bancar pentru sumele platite. Aceasta confirmare face dovada platii.

Totodata, Promitent - Cumparatorul se obliga sa suporte orice comisioane bancare ce se vor percepe de institutiile sale bancare implicate, astfel incat Promitent - Vanzatorul sa primeasca integral echivalentul in lei al AVANSULUI/RESTULUI DE PRET la cursul BNR al Euro valabil in ziua efectuării platilor.

3.TERMENUL:

Perfectarea Contractului de vanzare intre Promitent - Vanzator si Promitent – Cumparator va avea loc in forma autentica nu mai tarziu de 10 (zece) zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Promitent - Vanzatorului ca urmare a demersurilor efectuate de Consiliul de





Administrație al Promitent - Vanzatorului. Orice modificare la prezenta Promisiune se va efectua în scris și cu acordul ambelor părți, pe baza unui act adițional.

4. DECLARAȚIILE PROMITENT-VANZATOAREI:

PROMITENT-VANZATORUL, prin reprezentant legal, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal și art. 244 Cod Penal, declară următoarele:

a. Se obligă ca la data semnării contractului de vânzare, să prezinte toate documentele/autorizațiile necesare încheierii contractului de vânzare: certificatul de atestare fiscală – fără debite, extrasul de Carte Funciara pentru Autentificare - pe baza cererii depuse la biroul notarial instrumentator, certificatul energetic, etc;

b. Se obligă ca la data semnării contractului de vânzare să fi finalizat actualizarea înregistrărilor cadastrale și fiscale astfel încât acestea să reflecte situația reală a clădirilor și terenurilor existente;

c. Detine dreptul exclusiv de proprietate asupra **Imobilului** sus menționat conform actelor enumerate, acesta aflându-se în mod continuu în proprietatea și posesia sa, de la dobândire și până în prezent;

d. Imobilul nu este promis spre vânzare, nici prin înregistrări autentice și nici prin înregistrări sub semnatura privată unor terțe persoane și Promitent-Vanzatorul se obligă să nu înstrăineze în niciun fel către terți **Imobilul** și să nu-l mai promită spre vânzare sau schimb, să nu-l greveze cu sarcini, servituti sau drepturi de folosință (altele decât cele declarate în conformitate cu prezenta Promisiune) de nicio natură prin intermediul unor contracte similare sau asimilabile unui transfer/promisiuni de transfer de proprietate, contracte de ipotecă, nici autentice și nici sub semnatura privată, astfel încât să transmită dreptul de proprietate către Promitent – Cumparator liber de sarcini sau servituti, liber de orice drepturi constituite terților și fără ca titlul de proprietate să fie atacat/contestat/desființat parțial sau total și conform celor de mai jos;

e. Imobilul nu este grevat de sarcini sau servituti, nu este sechestrat și nici urmărit, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și nu există niciun impediment legal pentru semnarea prezentei Promisiuni, nu face obiectul niciunui litigiu, iar terenul aferent **Imobilului** nu face obiectul niciunei cereri de revendicare sau retrocedare în baza Legii Nr. 10/2001 sau a oricărei alte legi speciale și se obligă ca la data vânzării, să transmită dreptul de proprietate în aceste condiții către Promitent-Cumparator;

f. Imobilul nu are constituit niciun drept de preemțiune legal și nici convențional, aflându-se în mod continuu în proprietatea și posesia sa de la dobândire și până în prezent și nu există niciun impediment legal pentru semnarea prezentei Promisiuni și se obligă ca la data vânzării, să transmită dreptul de proprietate în aceste condiții către Promitent-Cumparator;

g. Este o societate pe acțiuni, legal organizată și funcționând conform legilor din România, nu este în insolvență și nu face obiectul niciunei proceduri de dizolvare, divizare, lichidare voluntară, reorganizare judiciară sau faliment și are puterile și autoritatea corporative necesare pentru a deține proprietățile sale și a-și desfășura activitatea așa cum o face în prezent;

Subsemnatul [] în calitate de reprezentant legal al Germina Agribusiness S.A., cunoscând dispozițiile art. 326 și 244 Cod penal privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, declar pe proprie răspundere că mandatul acordat mie este valabil și nu există niciuna din situațiile prevăzute de lege pentru încetarea acestuia, societatea pe care o reprezintă este înființată și funcționează conform legislației în vigoare și nu se află în procedura insolvenței sau dizolvare.

5. DECLARAȚIILE PROMITENT-CUMPARATORULUI:

PROMITENT - CUMPARATORUL, prin reprezentant legal, cunoscând prevederile art. 326 și art. 244 Cod Penal, declară următoarele:

a. Mă oblig să cumpăr **Imobilul** de la Promitent – Vanzator în condițiile arătate, cu care mă declar de acord;

b. Am luat cunoștința de situația juridică a imobilului și de proveniența acestuia din actele puse la dispoziție de către Promitent – Vanzator, astfel cum reiese și din Extrasele de Carte Funciara pentru Informare Nr. [] și Nr. [], toate eliberate de OCPI [] – BCPI [], neexistând sarcini asupra **Imobilului**, conform informațiilor și actelor puse la dispoziție de Promitent – Vanzator;

c. La data semnării prezentei Promisiuni, societatea pe care o reprezintă este o societate platitoare de TVA;

d. Este o societate cu răspundere limitată, legal organizată și funcționând conform legilor din România, nu este în stare de insolvență și nu face obiectul niciunei proceduri de dizolvare, divizare, lichidare voluntară, reorganizare judiciară sau faliment și are puterile și autoritatea corporative necesare pentru a semna prezenta Promisiune și de a-și desfășura activitatea așa cum o face în prezent;





e. Am avut dreptul și am efectuat propria investigație tehnică și juridică asupra stării imobilului și sunt de acord cu achiziționarea acestuia la vedere în starea și amplasamentul actual asumându-ne condiția prezenta a acestuia inclusiv a obligațiilor de mediu pentru activitățile trecute, prezente, cât și cele care sunt necesare să le îndeplinească pentru scopul în care intenționează să îl folosească după cumpărare, și ca Germina Agribusiness S.A. nu oferă nicio garanție altele decât cele menționate în prezenta Promisiune.

Subsemnatul [], în calitate de reprezentant legal al [], cunoscând dispozițiile art. 326 și 244 Cod Penal privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, declar pe proprie răspundere că mandatul acordat mie este valabil și nu există nici una din situațiile prevăzute de lege pentru încetarea acestuia, societatea pe care o reprezintă este înființată și funcționează conform legislației în vigoare.

Page | 42

6. CLAUZE SPECIALE:

Partile, în nume propriu și prin reprezentant legal, se obligă după cum urmează: în termen de cel mult 10 (zece) zile calendaristice de la data obținerii aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Promitent - Vanzatorului ca urmare a demersurilor efectuate de Consiliul de Administrație al Promitent - Vanzatorului, dar nu mai târziu de data de [], partile se vor prezenta la adresa din [], la ora [] pentru semnarea și autentificarea contractului de vânzare. Prezenta clauză valorează termen în cunoștință și nu este necesară nicio altă procedură de citare, somatie sau notificare pentru perfectarea contractului de vânzare.

A. În cazul în care (cu toate că **Promitent - Cumparatorul** și-a îndeplinit în întregime și în termen obligațiile asumate prin prezenta Promisiune) **Promitent - Vanzatorul** refuză nejustificat perfectarea contractului final de vânzare la data, ora și adresa stabilite în prezenta Promisiune pentru perfectarea acestuia, reprezentantul Promitent - Vanzatorului nu este prezent la data, ora și adresa stabilite în prezentul contract pentru perfectarea contractului de vânzare sau **Promitent - Vanzatorul** nu își îndeplinește din orice motiv obligațiile esențiale asumate prin prezenta promisiune (obligațiile esențiale fiind cele prevăzute la art. 4 literele a), b), c), de mai sus), **prezenta Promisiune este rezolvită de drept**, în condițiile art. 1553 Cod Civil (pact comisoriu), **Promitent - Vanzatorul** aflându-se de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor enumerate, fără nicio altă formalitate.

Ca o consecință imediată și directă a unei astfel de rezoluțiuni prin îndeplinirea pactului comisoriu constatat de Notarul Public, prezenta Promisiune se consideră că nu a fost niciodată încheiată, partile fiind repuse în situația anterioară, cu efectul imediat al reîntoarcerii în patrimoniul **Promitent - Cumparatorului** a sumei achitate cu titlu de Avans.

Suma de bani reprezentând Avansul va fi restituită **Promitent - Cumparatorului** în termen de 3 (trei) zile lucrătoare, restituirea sumei făcându-se la valoarea sa nominală, în cuantumul în care acesta sumă a fost încasată în Lei de către Promitent-Vanzator în Contul Bancar, dovada plății făcându-se în condițiile art. 1504 Cod Civil român. Promitent - Vanzatorul nu va datora Promitent - Cumparatorului o penalitate contractuală altă decât restituirea AVANSULUI.

Totodată, Promitent - Cumparatorul se obligă ca, în termen de 3 (trei) zile de la data încasării sumelor sus menționate, să elibereze Promitent - Vanzatorului o declarație autentică de încasare a sumelor sus menționate, cât și de radiere din evidențele de Carte Funciara a prezentei Promisiuni, sub sancțiunea plății unor penalități contractuale predeterminate de 0,5% pe zi de întârziere din Avans.

B. În cazul în care **Promitent - Cumparatorul** refuză nejustificat perfectarea contractului final de vânzare la data, ora și adresa stabilite în prezenta Promisiune pentru perfectarea acestuia sau nu se prezintă la data, ora și adresa sus menționate pentru perfectarea contractului de vânzare, în nume propriu sau prin reprezentant legal, în ciuda faptului că toate premisele perfectării contractului final de vânzare au fost îndeplinite, sau nu deține resursele necesare achitării Restului de Pret, **prezenta Promisiune este rezolvită de drept**, în condițiile art. 1553 Cod Civil (pact comisoriu), Promitent - Cumparatorul aflându-se de drept în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor enumerate, fără nicio altă formalitate.

Notarul public, la cererea părții interesate, dacă apreciază că sunt îndeplinite condițiile legale și de fapt, va emite în acest sens, la data, ora și adresa stabilite în prezentul contract pentru perfectarea contractului de vânzare, o Certificare de Fapte în condițiile și în temeiul art. 24 alin (4) lit b) din Legea Nr. 7/1996 republicată.

Ca o consecință imediată și directă, **Promitent - Vanzatorul** va reține, cu titlu de penalități contractuale predeterminate, întreaga sumă reprezentând **AVANSUL** încasat în temeiul prezentei Promisiuni și totodată va reține sau după caz este îndreptățită să primească de la Promitent - Cumparator, cu titlu de penalități





contractuale predeterminate, toate sumele reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate in legatura cu vanzarea Imobilului (cum ar fi costul rectificarii in cartea funciara) .

In deplina cunoastere a dispozitiilor aplicabile in materie, ca efect al rezolutiunii in urma pactului comisoriu constat de Notarul Public in conditiile Legii Nr.7/1996 – art. 24 alin (4) litera b), **noi, partile contractante, in nume propriu si prin reprezentant legal, declaram in mod expres urmatoarele:**

In situatia sus mentionata la litera B., suntem de acord de la data prezentei ca Promitent-Vanzatorul sa solicite si sa obtina radierea prezentei Promisiuni din Cartea Funciara, prezenta declaratie fiind o declaratie autentica necesara si utila acestuia pentru radierea prezentei Promisiuni din Cartea Funciara a Imobilului (in intelesul art. 24 alin. (4) , litera a) din Legea Nr. 7/1996 si al art. 190 alin (2) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si Carte Funciara) si fara a mai fi necesara vreo declaratie data prin in scris separat, prezenta declaratie reprezentand dovada acordului nostru preexprimat in acest sens.

Totodata este expres agreeat ca incepand de la data intervenirii pactului comisoriu constat prin Certificarea de Fapte intocmita de Notarul Public, inceteaza orice obligatie prezenta si viitoare intre parti cu privire la incheierea contractului de vanzare si cu privire la transmiterea/dobandirea dreptului de proprietate asupra Imobilului, **cu exceptia sumelor de bani ce trebuie restituite/platite intre parti, conform celor mai sus mentionate.**

Partile agreeaza in mod expres inca de la data perfectarii prezentei Promisiuni cu privire la includerea in cuprinsul Contractului de Vanzare final a unui pact comisoriu, aplicabil conform procedurii de mai sus, pentru situatia neachitarii de catre Cumparator a Restului de Pret contractual.

Noi, **Partile** contractante, in nume propriu si prin reprezentant legal, declaram ca am luat cunostinta de continutul prezentei Promisiuni si consimtim la autentificare, intrucat exprima vointa noastra neviciata, toate clauzele fiind negociate personal si acceptate in mod expres de noi Partile, avem capacitatea legala de a contracta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestei Promisiuni, cunoastem semnificatia tuturor termenilor juridici in scrisi in prezenta Promisiune remisa noua anterior semnarii si insistam la autentificarea acesteia.

Prezenta Promisiune a fost redactata in limba romana si este incheiata si interpretata in conformitate cu legea romana.

O modificare semnificativa a situatiei in care partile au procedat la incheierea prezentei Promisiuni nu va constitui fundament pentru modificarea sau incetarea prezentei Promisiuni de catre orice parte sau orice instanta de judecata sau organism de arbitraj, partile angajandu-se fiecare in mod expres si asumandu-si in mod irevocabil si neconditionat riscul schimbarii situatiei in care a fost incheiata Promisiunea si renuntand prin prezentul in mod expres, irevocabil si neconditionat la orice drept de a invoca imprezumiunea.

Noi, partile, declaram ca in conformitate cu cerintele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protectia datelor - RGPD) si ale Legii notarilor publici si activitatii notariale Nr. 36/1995 republicata, am luat la cunostinta ca notarul public, in calitate de operator de date cu caracter personal, are obligatia legala de a ne administra, prelucra si porta in conditii de siguranta, inclusiv prin accesarea registrelor notariale si a celorlalte registre publice prevazute de lege si numai pentru scopurile prevazute de legislatia in vigoare, datele noastre personale pe care le furnizeaza, dupa caz, un membru al familiei noastre ori o alta persoana. Totodata, am luat act de faptul ca datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, institutiilor publice, notarilor publici sau altor entitati publice ori private ale caror activitati sunt incidente in activitatea notariala sau care au legatura directa ori implicita cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial si care, la randul lor, sunt operatori de date cu caracter personal. Scopul colectarii datelor il constituie instrumentarea actului/procedurii notariale potrivit cererii. Aceste informatii vor putea fi introduse de notarul public in baza sa de date sub orice forma materiala (pe suport de hartie) si electronica. Mentionam ca ni s-a adus la cunostinta ca refuzul furnizarii acestor date determina imposibilitatea initierii sau, dupa caz, finalizarii actului ori procedurii notariale. Pentru evitarea oricaror neintelegeri, noi, partile, declaram ca am fost informati cu privire la dispozitiile legale pentru protectia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (dupa caz) al furnizarii datelor personale; existenta dreptului la acces, de interventie asupra datelor si de opozitie, precum si conditiile in care pot exercita aceste drepturi. In acest sens ne exprimam acordul liber si in cunostinta de cauza cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea/stocarea datelor cu caracter personal in vederea autentificarii actului solicitat cat si cu furnizarea informatiilor referitoare la datele noastre personale si la continutul actului notarial, catre autoritatile abilitate de lege la cererea acestora.





Noi, partile, în nume propriu și prin reprezentant legal, declarăm că am luat cunoștința de prevederile art. 98 din Legea notariilor publice și a activității notariale Nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notariilor publice și a activității notariale Nr. 36/1995, din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică, de către notarul public, **„se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial”, iar „Fiecarei persoane parte în act i se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași forță probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca și originalul, titlu executoriu.”**

Page | 44

Formalitățile de publicitate imobiliară a prezentului contract vor fi efectuate de Notarul Public instrumentator, conform prevederilor Codului Civil în materie de forme de publicitate și anume:

- **notarea prezentei Promisiuni în Cartea Funciara a Imobilului în temeiul art. 902 alin 2, pct.12 și art. 906 alin. 1 Cod Civil, cât și a prevederilor din Legea nr. 7/1996, republicată;**
- **notarea pactului comisoriu;**

Comunicările între părți se vor face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin executor judecătoresc la următoarele adrese:

- ✓ pentru **Promitent-Cumparator**: [];
- ✓ pentru **Promitent - Vanzator**: [].

Redactată la cererea părților și autenticată la [], într-un singur exemplar original, pentru care s-au eliberat 7 (sapte) duplicate, astăzi, data autentificării, din care singurul exemplar original și un duplicat au fost păstrate la arhiva notarială, 3 (trei) duplicate au fost trimise la OCPI - BCPI [] și 3 (trei) duplicate au fost eliberate părților.

PROMITENT – VANZATOARE

GERMINA AGRIBUSINESS SA

prin reprezentant legal

[]

S.S.

PROMITENT – CUMPARATOR

[]

prin reprezentant legal

[]

S.S.





ANEXA IV

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 _____

Page | 45

Sau

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

Va înaintez prezenta

DECLARATIE

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

(i) în calitate de Ofertant, îndeplinesc condițiile de participare la Licitatie și NU ne aflăm în niciuna din următoarele situații și nici nu există vreun temei ca astfel de acțiuni să fie declanșate împotriva Ofertantului sau/si reprezentantului/reprezentanților legal/legali până la finalizarea Licitatiei:

- a. nu figurează în listele de sancțiuni internaționale;
- b. nu este în procedura de reorganizare juridică, de lichidare judiciară sau administrativă, sau faliment la data depunerii/deschiderii Licitatiei;
- c. nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute mai sus;
- d. ofertantul și reprezentantul/reprezentanții legal/legali nu se află în conflict de interese cu persoanele care fac parte din conducerea GERMINA AGRIBUSINESS S.A. și cu persoane în funcții de decizie în cadrul GERMINA AGRIBUSINESS S.A., implicate în procedura de vânzare;

(ii) prevederile Dosarului de licitație și ale Procedurii de vânzare îmi sunt opozabile și obligatorii, asumându-mi-le integral;

(iii) mă voi prezenta la Licitatie, la data și ora stabilite în Anunțul de vânzare și oferțez cel puțin prețul de pornire al licitației, respectiv suma de _____ EUR, la care se va adăuga TVA în funcție de prevederile legale în vigoare.

(nume și prenume/denumire Ofertant - cu majuscule)

(nume și prenume; semnatura Reprezentant Ofertant)

Data _____





ANEXA V

ACORD PRELUCRARE DATE PERSONALE

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

Page | 46

Declar prin prezenta ca am fost informat cu privire la activitatile de prelucrare a datelor cu caracter personal desfasurate in cadrul Procedurilor de vanzare organizate de catre GERMINA AGRIBUSINESS S.A.;

In cazul datelor avand caracter personal furnizate catre GERMINA AGRIBUSINESS S.A. in vederea participarii la Licitatia competitiva cu strigare organizata de catre aceasta, declar ca am informat persoanele vizate ale carora date au fost transmise;

Mi s-a adus la cunostinta faptul ca datele cu caracter personal solicitate in cadrul Procedurilor de vanzare sunt necesare in vederea evaluarii eligibilitatii, respectarii conditiilor impuse prin Dosarul de licitatie, desemnarii castigatorului Licitatiei, incheierii si derularii Contractului de vanzare si inteleg faptul ca nefurnizarea datelor cu caracter personal poate determina descalificarea participantului;

(nume si prenume/denumire Ofertant - cu majuscule)

(nume si prenume; semnatura Reprezentant Ofertant)

Data _____

