

CAIET DE SARCINI
PENTRU VÂNZAREA-CUMPĂRAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A
50.000.000 DE ACȚIUNI DEȚINUTE DE
SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE MUNTENIA S.A.
LA TURISM LOTUS FELIX S.A.
DIN SAT BĂILE FELIX, COMUNA SÂNMARTIN, STR. VICTORIA NR. 20,
ÎNREGISTRATĂ ÎN REGISTRUL COMERȚULUI SUB NR.
J5/1497/2009, AVÂND COD UNIC DE ÎNREGISTRARE 26261034
(21.08.2023)

1. Introducere	2
2. Anunțul de vânzare și societatea organizatoare a licitației pentru vânzarea-cumpărarea acțiunilor emise de Turism Lotus Felix S.A.....	2
3. Descrierea acțiunilor propuse spre vânzare.....	3
4. Descrierea societății Turism Lotus Felix S.A. care a emis acțiunile propuse spre vânzare.....	4
5. Prețul minim de vânzare-cumpărare a acțiunilor, prețul de pornire al licitației.....	4
6. Garanția de participare la licitația de vânzare-cumpărare a acțiunilor.....	4
7. Participanții la licitație și condițiile de participare.....	5
8. Documentele necesare participării la licitație	6
9. Organizarea și supravegherea procedurilor din cadrul licitației	7
10. Calendarul licitației de vânzare-cumpărare a acțiunilor.....	8
11. Locul, data și ora licitației	8
12. Derularea licitației	8
13. Procesul-verbal de licitație	9
14. Contestații și litigii	9
15. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acțiunilor.....	10
16. Informații suplimentare	10
17. Anexele la caietul de sarcini.....	10
Procură Specială De Participare La Licitație.....	11
Declarație ofertant	14
Declarație privind beneficiarul real și sursa fondurilor.....	16
Declarație privind statutul de persoană expusă public	18

Acord de prelucrare a datelor cu caracter personal	20
Oferta de cumpărare acțiuni la licitație	21
Contract de vânzare-cumpărare acțiuni	23
Date economico-financiare ale Turism Lotus Felix S.A.....	30
Lista de inventar bunuri mobile.....	31

1. Introducere

1.1 Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile de organizare și desfășurare a licitației deschise cu strigare pentru vânzarea-cumpărarea unui număr de 50.000.000 de acțiuni deținute de Societatea de Investiții Financiare Muntenia S.A. la Turism Lotus Felix S.A. Societatea Turism Lotus Felix S.A. este o societate pe acțiuni de naționalitate română, cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034 (denumită în continuare „Turism Lotus Felix S.A.” ori „societatea”).

1.2 Prin prezentul caiet de sarcini sunt descrise condițiile de vânzare-cumpărare a acțiunilor oferite la vânzare, care sunt obligatorii pentru participanții la licitație. Orice ofertă de cumpărare formulată de orice participant la licitație se face cu acceptarea implicită a condițiilor din prezentul caiet de sarcini, care generează obligații specifice pentru participanții la licitație.

1.3 Participarea la licitație se face numai în baza achiziționării caietului de sarcini și a îndeplinirii tuturor condițiilor prevăzute în acesta. Anexele la prezentul caiet de sarcini fac parte integrantă din acesta.

2. Anunțul de vânzare și societatea organizatoare a licitației pentru vânzarea-cumpărarea acțiunilor emise de Turism Lotus Felix S.A.

2.1 Societatea de Investiții Financiare Muntenia – S.A., (denumită în continuare și „vanzător” sau „SIF Muntenia – S.A.”), cu sediul în București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub numărul J40/27499/1992, având codul unic de înregistrare 3168735, organizează în data de 30.08.2023 ora 15, la sediul vânzătorului, vânzarea în bloc a unui număr de 50.000.000 de acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare emise de Turism Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034.

2.2 La ședința de licitație pot participa persoane fizice și juridice române sau străine care fac dovada îndeplinirii cerințelor de participare la licitație prevăzute în caietul de sarcini al licitației, care poate fi procurat de pe websiteul vânzătorului www.sifmuntenia.ro.

2.3 Prețul de pornire/începere a licitației este de 1.300.000 de lei. Garanția de participare la licitație este de 260.000 de lei, respectiv 20% din prețul de pornire a licitației.

2.4 Licitația se va realiza în condițiile legii și cu respectarea prevederilor cuprinse în caietul de sarcini al licitației.

2.5 Persoanele interesate se pot înscrie la licitație până la data de 28.08.2023 ora 15, depunând garanția și documentele cerute prin caietul de sarcini al licitației.

2.6 Participarea la licitație se face numai cu acceptarea condițiilor din caietul de sarcini și cu îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute în acesta. Caietul de sarcini al licitației poate fi consultat începând cu data de 21.08.2023 la sediul vânzătorului din București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, precum și prin accesarea website-ului vânzătorului, www.sifmuntenia.ro, în secțiunea investiții, „vânzare active”.

2.7 Anunțul de vânzare este publicat în cotidianul financialintelligence.ro precum și pe website-ul vânzătorului www.sifmuntenia.ro, în secțiunea investiții, „vânzare active”.

2.8 Persoanele interesate pot obține alte informații despre licitație la tel. 021.387.3210 / 021.387.3209 și e-mail sai@munteniainvest.ro.

3. Descrierea acțiunilor propuse spre vânzare

3.1 Turism Lotus Felix S.A. are un capital social de 126.699.881,9 lei căruia îi corespunde un număr de 1.266.999.819 acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare. Acțiunile au o valoare egală și acordă deținătorilor acestora drepturi și obligații egale.

3.2 Vânzătorul oferă spre vânzare în bloc un număr de 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., care reprezintă 3,9463% din totalul acțiunilor emise de Turism Lotus Felix S.A. și 3,9463% din capitalul social al acesteia și din drepturile de vot. Vânzarea acțiunilor se face în bloc, respectiv va fi vândut întregul pachet de 50.000.000 de acțiuni către un singur cumpărător, fără a putea fi vândută o parte din acțiunile oferite spre vânzare.

3.3 Acțiunile oferite spre vânzare se vând ca bunuri mobile, potrivit descrierii, în starea în care se află și fără alte garanții decât cele acordate de vânzător prin contractul de vânzare-cumpărare.

3.4 Acțiunile oferite spre vânzare sunt libere de sarcini, având toate drepturile prevăzute de lege și de actul constitutiv al societății. Deținerea acțiunilor oferite spre vânzare implică adeziunea de drept și fără rezerve la actul constitutiv al Turism Lotus Felix S.A.

3.5 Participanții la licitație trebuie să își realizeze propria analiză a bunurilor vândute, faptic și juridic.

4. Descrierea societății Turism Lotus Felix S.A. care a emis acțiunile propuse spre vânzare.

4.1 Informații detaliate despre Turism Lotus Felix S.A. pot fi obținute prin intermediul website-ului societății de la adresa de internet www.lotustherm.ro, precum și prin intermediul altor surse publice. Participanților la licitație li se recomandă să se informeze în prealabil cu privire la situația juridică, economică și financiară a societății. În anexele la prezentul caiet de sarcini sunt prezentate informații publice referitoare la indicatorii economico-financiari din bilanțul societății.

4.2 Turism Lotus Felix S.A. este o societate care are ca domeniu principal de activitate Hoteluri și alte facilități de cazare, cod CAEN 551, și ca activitate principală Hoteluri și alte facilități de cazare, cod CAEN 5510.

4.3 Societatea deține Lotus Therm Spa&Luxury Resort, care are o capacitate de 180 camere și 262 de locuri de cazare, respectiv 79 camere single, 37 camere duble, 3 camere pentru persoane cu dizabilități, 39 apartamente standard, 8 suite și 6 apartamente speciale – VIP, Honeymoon, Gold, Blue. Lotus Therm Spa&Luxury Resort include și un aquapark. Felixarium are 14 piscine interioare și exterioare cu recirculare și apă termală, jacuzzi, peșteri, cascade, 2 tobogane, zone de luat masa (Cascada Bar, Yammi Grill, Tiki Bar), teren de beach volley, centrul Gold Spa cu 3 tipuri de saună și cameră de gheață.

4.4 Societatea deține și centrul de tratament balnear și spa Nelumbo Med-SPA care dispune de cele mai variate servicii și terapii: hidroterapie, împachetări și băi cu namol, împachetări cu parafină, electroterapie, hidrokinetoterapie, kinetoterapie, masaj, piscine interioare cu apă termală, cosmetică, saune și o fântână cu gheață pentru curajoșii care vor să se răcorească.

4.5 Participanții la licitație trebuie să își realizeze propria analiză a societății emitente a acțiunilor oferite spre vânzare. Vânzătorul nu acordă niciun fel de garanții cu privire la performanțele trecute sau viitoare ale societății emitente a acțiunilor vândute.

5. Prețul minim de vânzare-cumpărare a acțiunilor, prețul de pornire al licitației.

5.1 Prețul minim de vânzare, respectiv de cumpărare, a acțiunilor este de 1.300.000 de lei și corespunde unui preț de 0,026 lei/acțiune. Prețul de 1.300.000 de lei este prețul de pornire a licitației.

5.2 Persoanele care vor să participe la licitație vor depune documentele cerute în prezentul caiet de sarcini, inclusiv oferta de cumpărare în conformitate cu modelul anexă din caietul de sarcini cu indicarea prețului oferit, care nu poate fi mai mic decât prețul de pornire.

6. Garanția de participare la licitația de vânzare-cumpărare a acțiunilor.

6.1 Persoanele care vor să cumpere acțiunile oferite spre vânzare sunt obligate să depună o garanție reprezentând 20% din prețul de pornire a licitației în contul bancar al vânzătorului. Garanția de participare la licitație este de 260.000 de lei și se depune cel

mai târziu la data de 28.08.2023 (data creditării contului vânzătorului) în contul bancar al vânzătorului cu IBAN RO59BRDE450SV00951424500 deschis la B.R.D. - G.S.G.

6.2 Pe ordinul de plată al sumei reprezentând garanția de participare se va specifica la descrierea plății „Garanție de participare pentru licitația de vânzare a acțiunilor Turism Lotus Felix S.A.”.

6.3 Termenul minim de valabilitate al garanției de participare este de 90 de zile calendaristice de la data ținerii ședinței de licitație. Depunerea garanției de către ofertant are semnificația acceptării termenului minim de valabilitate.

6.4 Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi până la restituirea acesteia sau luarea ei în calculul prețului total care urmează a fi achitat pentru cumpărarea acțiunilor.

6.5 Garanția de participare se restituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație numai ofertanților care nu au adjudecat acțiunile ca urmare a prețului oferit pentru cumpărarea acțiunilor.

6.6 Garanția de participare este reținută de vânzător cu titlu de daune-interese în următoarele cazuri: (a) licitatorul/ofertantul nu s-a prezentat la licitație sau, deși se prezintă, acesta nu oferă cel puțin prețul de pornire a licitației; (b) adjudecatarul, respectiv licitatorul/ofertantul care a câștigat licitația, nu semnează, din orice motiv care exclude culpa vânzătorului, contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor sau nu achită, din orice motiv care exclude culpa vânzătorului, contravaloarea acțiunilor la termenul stabilit prin caietul de sarcini sau, după caz, prin contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor.

7. Participanții la licitație și condițiile de participare

7.1 Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care îndeplinește cumulativ următoarele condiții: (a) are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde; (b) a achiziționat caietul de sarcini; (c) a achitat garanția de participare; (d) a depus oferta de cumpărare în licitație împreună cu toate documentele cerute de prevederile din caietul de sarcini, cu respectarea termenelor și condițiilor stabilite; (e) nu are datorii scadente față de vânzător; (f) nu este în stare de insolvență, de faliment sau de lichidare; (g) îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru a dobândi calitatea de acționar al unei societăți pe acțiuni de naționalitate română.

7.2 Formularea unei oferte de către orice participant implică acceptarea prevederilor și condițiilor din acest caiet de sarcini, cunoscând bunurile care sunt vândute, astfel cum sunt acestea descrise în prezentul caiet de sarcini.

7.3 Participarea în ședința de licitație este condiționată de declararea ofertantului ca fiind calificat să participe după verificarea îndeplinirii de către acesta a condițiilor prevăzute în caietul de sarcini al licitației. Solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a vânzătorului, care poate refuza orice ofertă, făcând mențiune despre aceasta în procesul-verbal de licitație.

7.4 Orice mandatar care reprezintă o persoană la licitație va trebui să prezinte o procură specială autentică, după modelul anexă la acest caiet de sarcini, care se va păstra la dosarul licitației.

7.5 Anunțul licitației și procedurile de derulare a licitației nu creează obligația vânzătorului de a vinde acțiunile deținute și oferite spre vânzare. Vânzătorul poate suspenda sau înceta procedura de vânzare oricând înainte de momentul semnării procesului-verbal de adjudecare, fără a fi obligat să prezinte o justificare, având însă obligația de a informa participanții la licitație despre o asemenea decizie prin orice mijloace.

7.6 Ofertanții persoane străine își asigură pe cheltuiala lor traducerea documentelor licitației în limba străină specifică, vânzătorul neavând nicio obligație în acest sens.

8. Documentele necesare participării la licitație

8.1 În vederea participării la licitație, ofertanții trebuie să depună următoarele documente:

8.2 Ofertantul persoană fizică va depune: (1) copie a actului de identitate (însoțită de original pentru identificare); (2) procură specială autentică (notarială), în cazul reprezentării la licitație prin mandatar; (3) dovada achitării garanției de participare la licitație (în original); (4) declarație - acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (5) declarație pe propria răspundere, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (6) formular de cunoaștere a clienței, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (7) declarația persoanei fizice cu privire la statutul de persoană expusă public, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (8) declarația privind identitatea beneficiarului real, conform cu modelul din anexă din caietul de sarcini; (9) oferta de cumpărare depusă în plic închis, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini.

8.3 Ofertantul persoană juridică va depune: (1) împuternicire pentru reprezentantul persoanei juridice sau a împuternicitului pentru licitație (în original); (2) copie a actului de identitate al reprezentantului legal și, după caz, a împuternicitului (însoțită de original pentru identificare); (3) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, care să nu fie mai vechi de 30 de zile față de data depunerii, din care să rezulte că nu sunt înscrise mențiuni cu privire situațiile prevăzute în Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (în original); (4) dovada achitării garanției de participare la licitație (în original); (5) declarație - acord privind prelucrarea datelor cu caracter personal, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (6) declarație pe propria răspundere, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (7) formular de cunoaștere a clienței, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (8) declarația persoanelor fizice (reprezentantul legal) cu privire la statutul de persoană expusă public, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (9) declarația privind identitatea beneficiarului real, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini; (10) oferta de cumpărare depusă în plic închis, conform cu modelul anexă din caietul de sarcini.

8.4 Documentele depuse într-o limbă străină de persoane străine vor fi însoțite de o traducere legalizată în limba română.

8.5 Documentele de participare prevăzute se depun la adresa din București, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, sector 2, în termenul specificat în caietul de sarcini în capitolul privind calendarul licitației și, după caz, în anunțul de licitație.

8.6 Ofertantul este obligat să solicite consemnarea datei și orei depunerii documentelor și eliberarea de către societate a unui document care să ateste aceste informații în vederea departajării ofertanților potrivit acestui criteriu, dacă este cazul.

8.7 Lipsa oricărui document dintre cele care trebuie depuse de ofertant sau neconformitatea conținutului acestora cu cel specificat în prezentul caiet de sarcini, inclusiv în anexele la acesta, descalifică ofertantul de la participarea la licitație. Documentele anexate la caietul de sarcini nu pot fi modificate decât în partea destinată completării cu datele proprii ale ofertantului.

8.8 În vederea participării la licitație, fiecare ofertant acceptă condițiile menționate în acest caiet de sarcini și depune documentele de participare cerute, inclusiv garanția de participare în termenele indicate în caietul de sarcini al licitației. Ofertanții care nu respectă cerințele din prezentul caiet de sarcini vor fi descalificați. În cazul descalificării, vânzătorul va comunica în scris motivele descalificării, respectiv neregularitățile constatate.

8.9 Societatea are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor și a altor aspecte referitoare la ofertant sau la oferta sa, orice informații sau documente relevante doveditoare de care dispune ofertantul.

9. Organizarea și supravegherea procedurilor din cadrul licitației

9.1 Procedura licitației este organizată și supravegheată de vânzător printr-o comisie stabilită de acesta constituită din mai multe persoane. Componenta comisiei este consemnată într-o decizie scrisă a vânzătorului și în procesul-verbal de licitație și are următoarele atribuții: (a) verifică documentele ofertanților și validează conformitatea documentelor depuse pentru licitație și îndeplinirea condițiilor de participare la licitație; (b) întocmește, după publicarea anunțului licitației, orice documentație necesară derulării și finalizării licitației; (c) conduce ședința de licitație și supraveghează conformitatea procedurilor din cadrul acesteia cu prevederile legale și ale caietului de sarcini al licitației; (d) identifică participanții la licitație; (e) decide cu privire la orice neclarități sau aspecte din cadrul licitației; (f) soluționează eventualele contestații cu privire la rezultatul licitației în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii contestațiilor de către vânzător.

9.2 Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile din acest caiet de sarcini, care sunt obligatorii pentru toți ofertanții.

9.3 Prin ofertă, respectiv prin licitare, ofertanții acceptă implicit condițiile de dobândire a acțiunilor oferite spre cumpărare astfel cum sunt prevăzute în prezentul caiet de sarcini, în anexele la acesta și în modelul de contract de vânzare-cumpărare.

9.4 Oferta oricărui participant la licitație nu creează pentru participant niciun fel de drepturi cu privire la dobândirea acțiunilor și nicio obligație în sarcina vânzătorului, cu excepția celor expres menționate în prezentul caiet de sarcini.

9.5 În cazul în care sunt necesare clarificări sau modificări în legătură cu orice aspect legat de modul de derulare a licitației, vânzătorul, prin reprezentantul său numit pentru derularea procedurii, poate emite orice fel de clarificări sau instrucțiuni. În cazul emiterii acestora, respectivele clarificări sau instrucțiuni se comunică tuturor ofertanților și prevalează în raport cu orice prevederi din acest caiet de sarcini.

9.6 Societatea are dreptul ca, înainte de adjudecarea bunurilor oferite spre vânzare, să modifice, să întrerupă, să suspende sau să înceteze în orice moment licitația, la propria sa opțiune și fără motivare, informând în cel mai scurt timp participanții la licitație.

10. Calendarul licitației de vânzare-cumpărare a acțiunilor

10.1 Calendarul desfășurării licitației de vânzare-cumpărare a acțiunilor este următorul: (i) în ziua de 21.08.2023 se publică anunțul de vânzare; (ii) în perioada 21.08.2023 – 28.08.2023 (inclusiv), cu excepția zilelor nelucrătoare, între orele 10 și 14, se depun documentele pentru participarea la licitație; (iii) până la data de 28.08.2023 inclusiv, se depune în contul bancar al vânzătorului garanția de participare la licitație; (iv) la data de 29.08.2023 cel mai târziu la ora 16, se definitivează lista cu persoanele calificate să participe în licitație, după verificarea documentelor depuse de acestea și a depunerii garanției de participare la licitație; (v) la data de 30.08.2023, ora 15, se deschide ședința de licitație pentru vânzarea acțiunilor; (vi) până la data de 29.09.2023, la o oră și într-un loc convenite de părți, se semnează contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor, în forma și cu clauzele prevăzute în anexa la acest caiet de sarcini, în cazul adjudecării acțiunilor la data ținerii licitației.

10.2 În situația în care vânzătorul și adjudecatarul nu convin altfel în scris, semnarea contractului de vânzare-cumpărare a acțiunilor se va face cel mai târziu la data de 29.09.2023, ora 11, la adresa din București, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, sector 2. Vânzătorul și adjudecatarul au obligația să se prezinte la locul stabilit și să coopereze pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare a acțiunilor și îndeplinirea oricăror formalități necesare în acest scop.

11. Locul, data și ora licitației

11.1 Vânzarea se face la sediul SIF Muntenia – S.A. situat în București, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, la data și la ora stabilite prin anunțul de licitație.

12. Derularea licitației

12.1 Vânzarea la licitație începe prin citirea de către reprezentanții vânzătorului a anunțului de vânzare și a ofertelor primite până la data deschiderii ședinței de licitație.

12.2 Acțiunile vor fi oferite spre vânzare prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită supralicitări, pornind de la cel mai mare preț oferit peste prețul de

pornire a licitației, inclusiv prin ofertele scrise, astfel cum a fost comunicat prin anunțul de licitație, sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la prețul de pornire a licitației comunicat prin anunțul de licitație.

12.3 După fiecare preț oferit, un alt ofertant trebuie să supraliciteze. Se stabilește ca pas de supralicitare valoarea de 1.000 de lei, ofertanții putând supralicita cu minimum această valoare.

12.4 Acțiunile vor fi vândute și în cazul în care există numai o singură persoană care oferă cel puțin prețul de pornire a licitației comunicat prin anunțul de licitație.

12.5 În cadrul licitației se va întocmi o listă în care vor fi menționate numele persoanelor care au luat parte la licitație și sumele pe care le-au oferit.

12.6 Va fi declarat adjudecatar persoana care, la termenul de licitație, a oferit prețul de vânzare cel mai mare ori, în lipsa unui preț mai mare, prețul de pornire a licitației.

12.7 În toate cazurile, atunci când ofertele scrise au preț egal, va fi preferat cel care a depus primul documentele de participare la licitație.

12.8 Ofertantul care are cea mai bună ofertă valabilă și este declarat adjudecatar este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor, în forma și cu clauzele prevăzute ca anexă la acest caiet de sarcini, urmând ca în contract să fie incluse elementele concrete ale ofertei, datele de identificare ale ofertantului și alte date necesare pentru realizarea vânzării-cumpărării.

13. Procesul-verbal de licitație

13.1 Cu ocazia licitației, vânzătorul, prin reprezentanții săi care conduc ședința de licitație, va întocmi un proces-verbal care constată desfășurarea și rezultatul licitației și va cuprinde: (a) locul, data și ora când s-a ținut licitația; (b) denumirea și sediul vânzătorului și ale reprezentanților acestuia care conduc ședința de licitație; (c) numele, prenumele și domiciliul sau, după caz, denumirea și sediul participanților, cu arătarea sumelor oferite de fiecare; (d) mențiunile că ofertanții au depus garanție și că garanția adjudecatarului s-a reținut; (e) numele, prenumele și domiciliul sau, după caz, denumirea și sediul adjudecatarului bunurilor vândute, dacă este cazul.

13.2 Lista cu numele persoanelor care au luat parte la licitație și sumele pe care le-au oferit și ofertele de cumpărare se vor anexa la procesul-verbal.

13.3 Procesul-verbal de licitație va fi semnat de vânzător și de adjudecatar, dacă bunurile sunt adjudecate, și, opțional, de alți participanți la licitație, dacă este cazul. Despre refuzul semnării procesului-verbal se va face mențiune de către vânzător prin reprezentanții săi.

14. Contestații și litigii

14.1 Participanții la ședința de licitație care au licitat efectiv pot formula contestații cu privire la rezultatul licitației. Contestația se depune la sediul vânzătorului

în termen de maximum 2 (două) zile lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare a licitației și trebuie să cuprindă toate motivele și dovezile în susținerea acestora.

14.2 Vânzătorul va rezolva contestația în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii contestației și va comunica în scris contestatarului hotărârea luată în termen de 2 zile lucrătoare de la data luării hotărârii.

15. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acțiunilor

15.1 Pentru vânzarea-cumpărarea acțiunilor se va încheia cu adjudecatorul contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor anexat prezentului caiet de sarcini, ca înscris sub semnătură privată.

15.2 Contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor va fi încheiat cu adjudecatorul în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii procesului-verbal de licitație care constată adjudecarea bunurilor oferite spre vânzare, după soluționarea unor eventuale contestații ale licitației. Decizia de validare a rezultatelor licitației și a încheierii contractului de vânzare-cumpărare vor fi anunțate de vânzător.

15.3 Vânzătorul va informa adjudecatorul în termen de 2 zile lucrătoare de la data soluționării contestațiilor sau a expirării datei de depunere a contestațiilor cu privire la data și locul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

15.4 Transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor se va face după plata integrală a prețului acțiunilor.

15.5 Garanția depusă de adjudecator se reține de către vânzător ca parte din prețul vânzării în cazul finalizării transferului de proprietate asupra bunurilor adjudecate.

15.6 În cazul în care adjudecatorul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit sau, deși se prezintă, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare și/sau a oricăror acte necesare înregistrării transferului și/sau pentru a produce efectele adjudecării acțiunilor, acesta pierde calitatea de adjudecator și garanția depusă. Garanția se reține de vânzător fără ca vânzătorul să fie obligat să probeze vreun prejudiciu. Într-un astfel de caz, vânzătorul are opțiunea de a invita ofertanții calificați la licitație, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu condiția ca prețul oferit să fie mai mare decât prețul de pornire și garanția de participare să fie la dispoziția vânzătorului.

16. Informații suplimentare

16.1 Orice informații suplimentare pentru clarificarea oricăror aspecte legate de licitație pot fi obținute la telefon 021.387.3210 / 021.387.3209 și e-mail sai@munteniainvest.ro.

17. Anexele la caietul de sarcini

17.1 Anexele la caietul de sarcini sunt atașate în paginile următoare.

Procură Specială De Participare La Licitație

Subsemnatul,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de,
la angajator, reprezentat
(dacă este cazul) prin mandatarul cu numele,
domiciliat în, e-mail
....., nr. telefon având CNP
....., identificat cu B.I./C.I. seria nr.
....., eliberat de, la data de
.....,

sau

Subscrisa, cu
sediul în, e-
mail, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.
....., CUI, reprezentată legal prin
....., în calitate de
.....
împuternicesc/împuternicim prin prezenta pe,
domiciliat în,
având CNP, identificat cu B.I./C.I. seria
..... nr., eliberat de, la
data de, având funcția de,
să mă/ne reprezinte la licitația de vânzare a 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate
și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix,
Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în
registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034,
organizată în anul 2023 de Societatea de Investiții Financiare Muntenia – S.A., (denumită
în continuare și „vânzător” sau „SIF Muntenia – S.A.’), cu sediul în București, str. Serghei
Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, înregistrată la Oficiul Național

al Registrului Comerțului sub numărul J40/27499/1992, având codul unic de înregistrare 3168735, astfel cum a fost prezentat în caietul de sarcini al licitației.

În îndeplinirea mandatului său împuternicitul va avea următoarele drepturi:

1. Să mă/ne reprezinte și să participe în numele și pe seama mea/noastră la licitație și să liciteze prin oferirea prețului de cumpărare în licitație.
2. Să semneze toate actele, declarațiile, documentele și oferta care emană de la mine/subscrisa în legătură cu participarea la licitația de vânzare-cumpărare a acțiunilor menționate anterior, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor în cazul declarării subsemnatului/subscrisei ca adjudecatar.
3. Să depună, să dea și să prezinte vânzătorului toate actele, garanțiile și documentele care emană de la mine/subscrisa, să ridice acte și să îndeplinească orice acte sau formalități în legătură cu participarea mea/subscrisei la licitația menționată.
4. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către vânzător/organizatorul licitației, prin reprezentanții săi, pe parcursul desfășurării procedurii licitației.

Prin prezenta procură specială mandatarul meu/nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea mea/subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la licitația anterior menționată.

Prezenta împuternicire a fost emisă în 3 (trei) exemplare originale astăzi,, de subsemnatul, în calitate de reprezentant legal al mandantului menționat mai sus și declar, sub sancțiunea legislației penale privind falsul în declarații, că sunt deplin autorizat să o emit și să o semnez pentru a produce efecte juridice valabile, fără nicio altă autorizare sau formalitate prealabilă.

Denumirea societății (Mandantului)

Numele reprezentantului legal al Mandantului

Semnătura reprezentantului legal

Numele Împuternicitului

Semnătura Împuternicitului

Notă: Împuternicirea este însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) și al reprezentantului legal (dacă nu împuternicitul este o altă persoană), sub semnătura căruia este emisă împuternicirea.

Declarație ofertant

Subsemnatul,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de,
la angajator, reprezentat
(dacă este cazul) prin mandatarul cu numele,
domiciliat în, e-mail
....., nr. telefon având CNP
....., identificat cu B.I./C.I. seria nr.
....., eliberat de, la data de
.....,

sau

Subscrisa, cu
sediul în, e-
mail, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.
....., CUI, reprezentată legal prin
....., în calitate de
....., identificat cu
B.I./C.I. seria nr., eliberat de,
la data de, vă înaintăm prezenta

DECLARAȚIE

prin care declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile legislației penale privind falsul în declarații, că:

- a) în calitate de ofertant, îndeplinim condițiile de participare la licitația de vânzare a 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034, organizată în anul 2023 de Societatea de Investiții Financiare Muntenia – S.A., (denumită în continuare și „vânzător” sau „SIF Muntenia – S.A.”), cu sediul în București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, înregistrată la Oficiul

Național al Registrului Comerțului sub numărul J40/27499/1992, având codul unic de înregistrare 3168735 ;

- b) nu figurăm în listele de sancțiuni internaționale;
- c) nu ne aflăm în procedura de prevenire a insolvenței sau în procedura de insolvență, de reorganizare judiciară, de lichidare judiciară sau administrativă ori în faliment la data prezentei declarații și la data depunerii și prezentării ofertei în plic închis pentru vânzarea-cumpărarea acțiunilor;
- d) nu există vreun indiciu sau temei ca una dintre situațiile adverse pentru participarea noastră în licitația menționată în această declarație să apară ca urmare a unor acțiuni declanșate împotriva noastră ca ofertant și/sau a reprezentantului nostru legal până la finalizarea licitației;
- e) prevederile caietului de sarcini pentru vânzarea-cumpărarea acțiunilor prin licitație ne sunt cunoscute și opozabile;
- f) în cazul în care contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor nu va fi încheiat din culpa noastră după declararea noastră ca adjudecatar, suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare, care poate fi reținută de vânzător, fără ca acesta să fie obligată să probeze vreun prejudiciu.

Prezenta declarație a fost emisă astăzi,, de subsemnatul, și declar, sub sancțiunea legislației penale privind falsul în declarații, că sunt deplin autorizat să o emit și să o semnez pentru a produce efecte juridice valabile, fără nicio altă autorizare sau formalitate prealabilă.

Numele/Denumirea ofertantului

Numele reprezentantului legal al societății (ofertantului)

Semnătura reprezentantului legal al societății (ofertantului)

Declarație privind beneficiarul real și sursa fondurilor

Subsemnatul,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....,
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de,
la angajator, reprezentat
(dacă este cazul) prin mandatarul cu numele,
domiciliat în, e-mail
....., nr. telefon având CNP
....., identificat cu B.I./C.I. seria nr.
....., eliberat de, la data de
....., declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile legislației penale
privind falsul în declarații, că:

sunt beneficiarul real al fondurilor/activelor deținute;

beneficiarul real al fondurilor/activelor deținute este:

Numele,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....,
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de,
la angajator, având
funcție publică importantă deținută (persoană expusă politic):

Da, respectiv funcția

Nu

Fondurile utilizate pentru tranzacție provin din următoarele surse:

- () salarii și alte drepturi salariale, premii, profit etc.;
- () venituri din vânzări de produse agricole sau obținute din munca depusă în societăți sau asociații agricole;
- () venituri din activități autorizate desfășurate pe cont propriu;
- () venituri din dividende/dobânzi/vânzări de acțiuni/închirieri;
- () venituri din surse de protecție socială (pensii, alocații, burse, ajutoare, indemnizații);
- () venituri din vânzarea de bunuri mobile sau imobile;
- () venituri din drepturi de proprietate intelectuală sau de autor;
- () împrumuturi și credite, sume retrase de la bănci etc.;
- () alte surse licite (exemple: donații, sponsorizări, cadouri, moșteniri etc.),
-

Declar că toate datele declarate sunt reale și corecte și mă oblig să comunic SIF Muntenia – S.A. orice modificare referitoare la cele declarate.

Prezenta declarație a fost dată de subsemnatul astăzi,, și o semnez pentru a produce efecte juridice valabile.

Data:

Semnătura declarantului:

Declarație privind statutul de persoană expusă public

Subsemnatul,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de
la angajator, reprezentat
(dacă este cazul) prin mandatarul cu numele,
domiciliat în, e-mail
....., nr. telefon având CNP
....., identificat cu B.I./C.I. seria nr.
....., eliberat de, la data de
....., având în vedere următoarele funcții publice:

a) șefi de stat, șefi de guvern, miniștri și miniștri adjuncți sau secretari de stat; b) membri ai Parlamentului sau ai unor organe legislative centrale similare; c) membri ai organelor de conducere ale partidelor politice; d) membri ai curților supreme, ai curților constituționale sau ai altor instanțe judecătorești de nivel înalt ale căror hotărâri nu pot fi atacate decât prin căi extraordinare de atac; e) membri ai organelor de conducere din cadrul curților de conturi sau membrii organelor de conducere din cadrul consiliilor băncilor centrale; f) ambasadori, însărcinați cu afaceri și ofițeri superiori în forțele armate; g) membrii consiliilor de administrație și ai consiliilor de supraveghere și persoanele care dețin funcții de conducere ale regiilor autonome, ale societăților cu capital majoritar de stat și ale companiilor naționale; h) directori, directori adjuncți și membri ai consiliului de administrație sau membrii organelor de conducere din cadrul unei organizații internaționale;

declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile legislației penale privind falsul în declarații, că dețin mai recent de un an de la data prezentei o funcție publică, fiind persoană expusă politic, respectiv

.....
sau, având în vedere următoarele categorii de membri ai persoanei expuse public:

a) soțul persoanei expuse public sau concubinul acesteia/persoana cu care aceasta se află în relații asemănătoare aceluia dintre soți; b) copiii și soții ori concubinii acestora, persoanele cu care copiii se află în relații asemănătoare aceluia dintre soți; c) părinții.

declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile legislației penale privind falsul în declarații, că sunt membru al familiei persoanei expuse public, respectiv

.....

Declar că toate datele declarate sunt reale și corecte și mă oblig să comunic SIF Muntenia – S.A. orice modificare referitoare la cele declarate.

Prezenta declarație a fost dată de subsemnatul astăzi,, și o semnez pentru a produce efecte juridice valabile.

Data:

Semnătura declarantului:

Acord de prelucrare a datelor cu caracter personal

Având în vedere prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, subsemnatul(a) în calitate de identificat(ă) cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de la data de și reprezentând societatea [*denumirea ofertantului*], declar prin prezenta că am fost informat cu privire la activitățile de prelucrare a datelor cu caracter personal desfășurate de Societatea de Investiții Financiare Muntenia – S.A., (denumită în continuare și „vânzător” sau „SIF Muntenia – S.A.”), cu sediul în București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub numărul J40/27499/1992, având codul unic de înregistrare 3168735, inclusiv prin reprezentanții acesteia, în cadrul licitației organizate de vânzător în anul 2023 de vânzare a 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034.

Cu privire la datele cu caracter personal furnizate vânzător și/sau reprezentanților săi în vederea participării la licitație, declar că am fost informat că datele cu caracter personal menționate vor fi utilizate în cadrul licitației menționate, transmise oriunde va fi necesar în vederea verificării respectării condițiilor impuse prin caietul de sarcini al licitației și finalizării vânzării-cumpărării acțiunilor, fiind de acord cu aceasta.

Declar că am cunoștință că datele mele cu caracter personal, care sunt solicitate în cadrul licitației sunt necesare în vederea evaluării eligibilității, verificării respectării condițiilor impuse prin caietul de sarcini al licitației și încheierii actelor și formalităților necesare pentru finalizarea vânzării-cumpărării acțiunilor anterior menționate și înțeleg faptul că nefurnizarea acestor date poate determina descalificarea participantului/ofertantului la procedura menționată.

Numele/Denumirea ofertantului

Numele reprezentantului legal al societății (ofertantului)

Semnătura reprezentantului legal al societății (ofertantului)

Oferta de cumpărare acțiuni la licitație

OFERTANTUL

(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, e-mail)

OFERTĂ

pentru cumpărarea acțiunilor a 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034

Data

Către

Societatea de Investiții Financiare Muntenia – S.A.
București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48,
parter, cam. 2, sector 2,

Subsemnatul,
rezident/nerezident, de naționalitate, domiciliat în
.....
....., cu reședința în
.....
născut la data de în localitatea
....., județul, țara
....., având CNP, identificat
cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de
....., la data de, valabil până la
data de, e-mail, nr.
telefon, cu ocupația de,
la angajator, reprezentat
(dacă este cazul) prin mandatarul cu numele,
domiciliat în, e-mail
....., nr. telefon având CNP
....., identificat cu B.I./C.I. seria nr.
....., eliberat de, la data de
....., sau

Subscrisa, cu
sediul în, e-
mail, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.
....., CUI, reprezentată legal prin
....., în calitate de
....., identificat cu

B.I./C.I. seria nr., eliberat de,
la data de, în urma examinării caietului de sarcini privind licitația de
vânzare a 50.000.000 de acțiuni ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism
Lotus Felix S.A., cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria
nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009,
având codul unic de înregistrare 26261034, organizată în anul 2023 de Societatea de
Investiții Financiare Muntenia – S.A., a cărei primire este astfel confirmată, mă angajez/ne
angajăm să particip/participăm la licitația menționată cu următoarea ofertă:

1. Prețul oferit pentru cumpărarea celor 50.000.000 de acțiuni emise de Turism Lotus
Felix S.A. este de lei, exclusiv taxe, conform caietului
de sarcini al licitației.

Declar(ă) că: (a) elementele din oferta prezentată sunt obligatorii pentru în cazul
declarației mele ca adjudecatar; (b) am/avem cunoștință de prevederile cuprinse în caietul de
sarcini al licitației; (c) am/avem cunoștință de caracteristicile bunurilor care fac obiectul
vânzării și de starea în care se află acestea; (d) prezenta oferta este valabil emisă și are toate
aprobările pentru emiterea și înaintarea acesteia pentru a produce efecte juridice valabile;
(e) înțeleg/înțelegem și accept/acceptăm că vânzătorul nu este obligat să accepte această
ofertă sau orice altă ofertă pe care o poate primi pentru cumpărarea acțiunilor; (f) nu vom
ține răspunzător vânzătorul pentru nicio consecință legată de participarea mea/noastră la
ședința de licitație; (g) recunosc/recunoaștem dreptul vânzătorului de a iniția, desfășura ori
suspenda sau înceta licitația înainte de adjudecarea bunurilor scoase la vânzare, potrivit
opțiunii libere a acestuia, conform prevederilor din caietul de sarcini; (h) sunt/suntem de
acord cu conținutul contractului de vânzare-cumpărare a acțiunilor, care a fost anexat la
caietul de sarcini al licitației și ne obligăm ca, în cazul în care sunt/suntem adjudecatar, să
semnăm și să încheiem contractul de vânzare-cumpărare cu clauzele și în termenele
prevăzute în caietul de sarcini; și (i) în cazul în contractul de vânzare-cumpărare a acțiunilor
nu va fi încheiat din culpa mea/noastră după declararea mea/noastră ca adjudecatar,
sunt/suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare, care poate fi reținută
vânzător, fără ca acesta să fie obligat să probeze vreun prejudiciu.

Prezenta ofertă a fost semnată astăzi,, semnatul fiind
deplin autorizat să semneze și să înainteze oferta, fără nicio autorizare sau formalitate
prealabilă.

Numele/Denumirea ofertantului

Numele reprezentantului legal al ofertantului

Semnătura reprezentantului legal al ofertantului

Contract de vânzare-cumpărare acțiuni

Prezentul contract este încheiat între:

Societatea de Investiții Financiare Muntenia S.A., cu sediul în București, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, parter, cam. 2, sector 2, înregistrată la oficiul național al registrului comerțului sub numărul j40/27499/1992, având codul unic de înregistrare 3168735, reprezentată legal prin, în calitate de, identificat cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de, la data de, denumită în continuare „**Cedentul**” sau „**Vânzătorul**” și

....., domiciliat în, e-mail, având CNP, identificat cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de, la data de, reprezentat (dacă este cazul) prin mandatarul cu numele, domiciliat în, e-mail, având CNP, identificat cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de, la data de,

sau

....., cu sediul în, e-mail, înmatriculată la registrul comerțului sub nr., CUI, reprezentată legal prin, în calitate de, identificat cu B.I./C.I. seria nr., eliberat de, la data de, denumit(ă) în continuare „**Cesionarul**” sau „**Cumpărătorul**”.

Cedentul și Cesionarul sunt denumiți în continuare, în mod colectiv, „**Părțile**” și, individual, „**Partea**”

1. PREAMBUL

1.1 Având în vedere adjudecarea de către Cesionar la licitația organizată de Cedent în data de pentru vânzarea unui număr de 50.000.000 de acțiuni pe care Cedentul le deține la Turism Lotus Felix S.A., astfel cum s-a consemnat în procesul-

verbal de licitație din data de, Părțile încheie prezentul contract (denumit în continuare „Contractul”) în termenii și condițiile specificate în cuprinsul său.

2. DEFINIȚII

2.1 În cuprinsul prezentului Contract, termenii prevăzuți mai jos vor avea următoarele semnificații:

2.2 „Acțiuni” înseamnă un număr de 50.000.000 de acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile deținute de către Cedent în Turism Lotus Felix S.A., care au valoarea nominală de 0,10 lei fiecare și sunt integral achitate, reprezentând 3,9463% din totalul acțiunilor emise de Turism Lotus Felix S.A. și 3,9463% din capitalul social al acesteia și din drepturile de vot.

2.3 „Legea Aplicabilă” înseamnă legile, ordonanțele și hotărârile Guvernului României, precum și orice alte acte normative sau acte care au valoare de act normativ aflate în vigoare în România și care sunt aplicabile actelor și operațiunilor prevăzute în prezentul contract.

2.4 „Prețul” înseamnă suma de de lei pentru vânzarea-cumpărarea celor 50.000.000 de acțiuni nominative ordinare, dematerializate și indivizibile deținute de către Cedent în Turism Lotus Felix S.A.

2.5 „Turism Lotus Felix S.A.” înseamnă societatea pe acțiuni de naționalitate română, cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034.

2.6 „Zi Lucrătoare” înseamnă orice zi în care băncile sunt deschise pentru desfășurarea normală a activității în România, cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică și a sărbătorilor legale.

3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Cedentul vinde către Cesionar Acțiunile, respectiv transmite către Cesionar dreptul de proprietate asupra unui număr total de 50.000.000 de acțiuni nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile emise de Turism Lotus Felix S.A., reprezentând 3,9463% din capitalul social și din drepturile de vot ale emitentului și o cotă de 3,9463% de participare la pierderi și beneficii.

4. PREȚUL ACȚIUNILOR ȘI TERMENUL DE PLATĂ

4.1 Cesionarul va plăti Cedentului suma de (.....) de lei pentru fiecare Acțiune, respectiv un preț total brut de de lei pentru toate Acțiunile. Prețul a fost stabilit prin licitația de vânzare a Acțiunilor menționată în preambulul acestui Contract.

4.2 Avansul sau garanția reținută de Cedent de la Cesionar cu ocazia licitației pentru vânzarea Acțiunilor este considerată ca parte din Preț, respectiv suma de lei, Cesionarul având de achitat restul din Preț, respectiv suma de lei.

4.3 Prețul este un preț brut convenit de Părți pentru transmiterea Acțiunilor în condițiile prevăzute în acest Contract și nu poate fi redus.

4.4 Prețul va fi achitat integral la data semnării prezentului Contract prin transfer în contul bancar al Cedentului, având IBAN, deschis la Acțiunile vor fi considerate achitate la data creditării contului Cedentului cu Prețul stabilit în acest Contract.

4.5 Garanția de participare la licitație sau avansul vor fi reținute de Cedent cu titlu de daune-interese în cazul în care adjudecatarul nu semnează, din orice motiv care exclude culpa Cedentului, contractul de vânzare-cumpărare a Acțiunilor sau nu achită integral Prețul, din orice motiv care exclude culpa Cedentului.

4.6 Cesionarul este de drept în întârziere la data scadenței oricărei sume de bani datorate Cedentului potrivit prezentului Contract, fără nicio formalitate prealabilă.

5. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA ACȚIUNILOR ȘI ÎNREGISTRAREA ACESTUIA

5.1 Transmiterea Acțiunilor va fi înscrisă în registrele prevăzute de Legea Aplicabilă și de actul constitutiv al societății emitente.

5.2 În vederea realizării înregistrării transmiterii dreptului de proprietate asupra Acțiunilor, Părțile împuternicesc Turism Lotus Felix S.A., prin administratorii săi, să efectueze înregistrarea transmiterii Acțiunilor în registrul acționarilor și oriunde este necesar în baza următoarelor documente: (1) Contract de cesiune de acțiuni; (2) dovada achitării integrale a prețului, respectiv ordin de plată sau document echivalent; (3) declarația Cesionarului că a efectuat integral plata prețului Acțiunilor conform documentelor depuse ca dovadă.

5.3 Prin transmiterea dreptului de proprietate asupra Acțiunilor, Cedentul pierde calitatea de acționar în Turism Lotus Felix S.A., iar Cesionarul va deveni acționar al Turism Lotus Felix S.A.

5.4 Clauzele privind plata prețului Acțiunilor către Cedent sunt clauze esențiale ale Contractului.

6. OBLIGAȚIILE CEDENTULUI

6.1 Cedentul se obligă să transmită Acțiunile în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul Contract.

6.2 Cedentul se obligă să semneze pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra Acțiunilor în registrul acționarilor al Turism Lotus Felix S.A. și oriunde va fi necesar, precum și să îndeplinească orice alte formalități necesare în acest scop.

7. OBLIGAȚIILE CESIONARULUI

7.1 Cesionarul se obligă să achite Prețul în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul Contract.

7.2 Cesionarul se obligă să furnizeze, la cererea Cedentului, documentele și informațiile necesare care atestă îndeplinirea conformă a obligațiilor sale asumate prin acest Contract.

7.3 Cesionarul se obligă să semneze pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra Acțiunilor în registrul acționarilor al Turism Lotus Felix S.A. și oriunde va fi necesar, precum și să îndeplinească orice alte formalități necesare în acest scop.

7.4 Cesionarul se obligă să coopereze și să sprijine prompt Cedentul, atunci când este necesară acțiunea sa, pentru efectuarea și finalizarea actelor și operațiunilor prevăzute în

acest Contract, furnizând documentele și informațiile necesare, adecvate sau recomandabile în acest scop.

8. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE CEDENTULUI

8.1 Cedentul declară că are capacitatea de a încheia și de a executa acest Contract, precum și toate aprobările necesare pentru încheierea valabilă și executarea prezentului Contract.

8.2 Cedentul declară și garantează că este unic proprietar al Acțiunilor, că le deține legal și că are dreptul de a le cesiona, fără nici un fel de restricții.

8.3 Acțiunile se vând ca bunuri mobile, potrivit descrierii, în starea în care se află și fără alte garanții decât cele acordate explicit de Cedent prin acest Contract. Deținerea acțiunilor oferite spre vânzare implică adeziunea de drept și fără rezerve la actul constitutiv al Turism Lotus Felix S.A.

8.4 Cedentul nu acordă niciun fel de garanții cu privire la performanțele trecute sau viitoare ale societății emitente a Acțiunilor. Cedentul nu acordă niciun fel de garanții cu privire la Acțiuni, cu excepția celor de la care nu se poate deroga conform Legii Aplicabile.

8.5 Cedentul declară și garantează că Acțiunile conferă deținătorului lor toate drepturile aferente acestora potrivit Legii Aplicabile și actului constitutiv al emitentului lor și că nu există sarcini asupra Acțiunilor ori litigii de orice fel cu privire la acestea.

8.6 Cedentul declară și garantează că nu a înstrăinat anterior Acțiunile și că nu a încheiat alte contracte sau acte în acest sens.

8.7 Cedentul declară și garantează că nu are cunoștință de nici o cauză, eveniment sau fapt care ar împiedica executarea conformă și legală a acestuia.

8.8 Cedentul declară și garantează că va coopera cu Cesionarul pentru executarea conformă a prezentului Contract, semnând actele necesare și îndeplinind prompt orice formalități legale cerute în acest sens.

9. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE CESIONARULUI

9.1 Cesionarul declară că are capacitatea de a încheia și de a executa acest Contract, precum și toate aprobările necesare pentru încheierea valabilă și executarea prezentului Contract.

9.2 Cesionarul declară că este o societate legal înființată în conformitate cu legile din România, că nu se află în procedura insolvenței și că nu există niciun impediment, act sau fapt care ar putea împiedica încheierea valabilă și executarea deplină a acestui Contract.

9.3 Cesionarul declară că a încheiat prezentul Contract în baza declarațiilor și garanțiilor date de Cedent prin acest Contract, precum și în baza investigațiilor și analizei proprii cu privire la situația de fapt și juridică a Acțiunilor și a societății emitente a acestora.

9.4 Cesionarul declară că deține fondurile pentru achitarea integrală a Prețului.

9.5 Cesionarul declară că preia Acțiunile ca bunuri mobile, potrivit descrierii, în starea în care se află și fără alte garanții decât cele acordate de Cedent prin acest Contract.

9.6 Cesionarul declară că a realizat propria analiză a Acțiunilor, faptic și juridic, și că le preia așa cum sunt și unde sunt, astfel că Cedentul nu răspunde pentru niciun fel de costuri sau daune care ar rezulta din starea bunurilor vândute sau din performanțele trecute sau viitoare ale emitentului Acțiunilor.

9.7 Cesionarul declară și garantează că va coopera cu Cedentul pentru executarea conformă a prezentului Contract, semnând actele necesare și îndeplinind prompt orice formalități legale cerute în acest sens.

10. EXECUTAREA CONTRACTULUI

10.1 Fiecare Parte va fi considerată de drept în întârziere la data la care este constatată ca falsă ori infirmată oricare dintre declarațiile sau garanțiile date prin acest Contract, precum și la data la care o obligație a Părții este scadentă conform prezentului Contract.

10.2 Cesionarul are dreptul de a se adresa instanței judecătorești pentru a obține proprietatea asupra Acțiunilor și înregistrarea valabilă a transmiterii Acțiunilor în registrele publice și ale Turism Lotus Felix S.A. în situația în care aceste acte nu pot fi realizate din cauza neîndeplinirii formalităților legale necesare de către Cedent sau de către societatea emitentă a Acțiunilor.

10.3 În cazul în care scadența pentru plata oricărei sume datorate în baza prezentului Contract cade într-o zi nelucrătoare, plata se va face în Ziua Lucrătoare următoare.

11. MODIFICAREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

11.1 Prezentul Contract conține toate condițiile și termenele de vânzare-cumpărare a Acțiunilor.

11.2 Nicio modificare la prezentul Contract nu va fi validă și nu va produce efecte dacă nu va fi făcută în scris prin consimțământul Părților.

11.3 Nici una dintre Părți nu poate cesiona, în tot sau în parte, Contractul sau drepturile și obligațiile din acesta fără acordul prealabil scris al celeilalte Părți. Sunt exceptate cazurile de succesiune legală, inclusiv de restructurare a persoanei juridice prin care se transferă drepturile și obligațiile sale către o altă entitate.

12. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

12.1 Prezentul Contract încetează în oricare dintre următoarele situații: (i) prin acordul Părților; (ii) prin rezoluțiunea Contractului, ca urmare a neexecutării obligațiilor asumate; și (iii) ca urmare a unui caz expres de încetare prevăzut în Contract.

13. CHELTUIELI, TAXE ȘI IMPOZITE

13.1 Fiecare Parte va suporta toate cheltuielile sale în legătură cu negocierea, semnarea și executarea prezentului Contract.

13.2 Fiecare Parte va suporta comisioanele bancare legate de transferul unor sume de bani către cealaltă Parte în executarea prezentului Contract.

13.3 Cesionarul va suporta toate costurile, indiferent de natura lor, care sunt cerute pentru înregistrarea acțiunilor pe numele său.

14. NULITATE

14.1 În cazul în care o clauză din prezentul Contract este declarată nulă sau ineficace, Părțile se obligă să acopere prin acordul lor nulitatea clauzei, neregularitatea sau lipsa oricărui element al prezentului Contract în termen de 7 zile de la data când a fost constatată sau declarată nulitatea, lipsa elementului ori ineficacitatea sa. Părțile convin ca, odată cu înlăturarea clauzei nule sau ineficace, aceasta să fie înlocuită de către Părți cu una sau mai multe clauze, conforme cu spiritul prezentului Contract și cu intenția inițială a Părților, ținând cont și de efectele juridice și economice avute inițial în vedere de Părți. Dacă înlocuirea nu este agreată, atunci clauza înlăturată va fi înlocuită cu dispozițiile legale aplicabile, dacă clauza anulată nu este una esențială.

14.2 Nicio Parte nu poate profita de constatarea nulității, de ineficacitatea sau de anularea vreunei clauze a Contractului în detrimentul celeilalte.

15. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

15.1 Forța majoră și cazul fortuit exonerează Părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul Contract. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, iar prin caz fortuit un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

16. LITIGII

16.1 Litigiile născute din interpretarea sau executarea prezentului Contract se vor soluționa de către instanțele de judecată competente din București, cu excepția situațiilor în care prevederile Legii Apliceabile stabilesc o competență teritorială exclusivă în favoarea altor instanțe române.

16.2 Înainte de a acționa în justiție, fiecare Parte are obligația de a convoca la conciliere cealaltă Parte în vederea soluționării amiabile a disputei. Convocarea la conciliere și întâlnirea se vor face astfel încât data întâlnirii să fie fixată cu cel puțin 5 (cinci) zile după data primirii de către cealaltă Parte a adresei de comunicare, împreună cu documentele necesare pentru cunoașterea obiecțiilor sau a pretențiilor Părții care face convocarea, exceptând documentele care se află deja în posesia Părții care primește comunicarea.

17. LEGEA APLICABILĂ

17.1 Prezentul Contract este guvernat de Legea Aplicabilă atât în ceea ce privește încheierea, executarea, încetarea, cât și interpretarea acestuia.

18. NOTIFICĂRI ȘI COMUNICĂRI

18.1 Notificările și comunicările dintre Părți se pot face în orice modalitate scrisă, inclusiv prin poștă electronică (e-mail), cu excepția celor care se referă la o situație litigioasă. Notificările și comunicările pentru îndeplinirea unei obligații contractuale nu vor fi considerate litigioase decât după momentul contestării obligației de către partea vizată.

18.2 Orice notificare sau comunicare litigioasă adresată de una dintre Părți celeilalte Părți este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută pentru fiecare Parte în partea introductivă a prezentului Contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și conținut declarat transmisă prin serviciul Poștei Române.

18.3 Părțile au obligația de a comunica adresa de primire a oricăror notificări sau comunicări, în cazul schimbării acesteia, de a primi comunicările și de a răspunde în termen util la acestea.

18.4 Comunicările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate în scris prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute în clauzele precedente.

19. DATELE CU CARACTER PERSONAL

19.1 Pe perioada executării prezentului Contract, Cedentul își dă acordul pentru prelucrarea de către Turism Lotus Felix S.A. și de către vânzător a datelor sale cu caracter personal în scopul încheierii și executării prezentului Contract, inclusiv pentru îndeplinirea tuturor actelor și formalităților necesare impuse de executarea sa.

20. AUTORIZARE SEMNATARI & EFECTE

20.1 Semnatarii prezentului Contract declară că au capacitatea legală, împuternicirea și toate autorizările necesare pentru a încheia valabil acest Contract, respectiv pentru a asuma obligațiile prevăzute aici în nume personal sau, după caz, în numele și pe seama Părții pe care o reprezintă.

20.2 Prezentul Contract intră în vigoare și va avea efecte juridice la data la care este semnat de toate Părțile. Prin data semnării și a încheierii Contractului, Părțile convin că se va înțelege data la care Contractul este semnat de toate Părțile.

Prezentul contract a fost redactat și semnat de părți astăzi în 3 (trei) exemplare originale. un exemplar din prezentul contract este reținut de către cedent și două exemplare de către

CEDENT

CESIONAR

NUME REPREZENTANT

NUME REPREZENTANT

Date economico-financiare ale Turism Lotus Felix S.A.

Indicatori din situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2022 depuse la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor conform Ordinului ministrului finanțelor nr. 4268/2022 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor, și pentru reglementarea unor aspecte contabile, de către entitățile prevazute la pct. 9 alin (3) - (4) din Reglementările contabile aprobate prin OMFP nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic, respectiv de către entitățile mici, mijlocii, mari și entitățile de interes public.
cod unic de identificare:26261034

DENUMIRE INDICATORI	
Indicatori din BILANT	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	130909713
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care	7118621
Stocuri (materii prime, materiale, productie in curs de executie, semifabricate, produse finite, marfuri etc.)	293498
Creante	1727794
Casa si conturi la banci	5096952
CHELTUIELI IN AVANS	91308
DATORII	10006492
VENITURI IN AVANS	-
PROVIZIOANE	310641
CAPITALURI - TOTAL, din care:	127802509
Capital subscris varsat	126699982
Patrimoniul regiei	-
Indicatori din CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	
Cifra de afaceri neta	38118770
VENITURI TOTALE	38438931
CHELTUIELI TOTALE	35416618
Profitul sau pierderea brut(a)	
-Profit	3022313
-Pierdere	0
Profitul sau pierderea net(a) a exercitiului financiar	
-Profit	2964011
-Pierdere	0
Indicatori din DATE INFORMATIVE	
Numar mediu de salariati	206
Tipul de activitate, conform clasificarii CAEN	Hoteluri si alte facilitati de cazare similare

Lista de inventar bunuri mobile

50.000.000 de acțiuni deținute de Societatea de Investiții Financiare Muntenia S.A. la Turism Lotus Felix S.A.

Societatea Turism Lotus Felix S.A. este o societate pe acțiuni de naționalitate română, cu sediul social în Satul Băile Felix, Comuna Sânmartin, strada Victoria nr. 20, Hotel Lotus, județul Bihor, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J5/1497/2009, având codul unic de înregistrare 26261034