

Lista documente, acte in completare si raspunsuri

necesare pentru verificarea situatiiei Terenurilor în faza de pre-achizitie (due diligence)

Premize pentru analiza proprietatilor eligibile.

Solicitarile de mai jos au un caracter preliminar si neexhaustiv. Pe durata analizei documentelor mentionate mai jos, ne rezervam dreptul de a mai solicita documente sau clarificari.

Principiul este ca, documentele care au stat la baza formarii titlurilor de proprietate si care sunt mentionate in fiecare dintre acele acte, trebuie sa existe, in buna stare si sa nu fie anulate/anulabile/nule/caduce/ineficiente, de preferat acestea trebuie sa existe in original, duplicate sau copii conforme cu originalul emise de o autoritate competenta.

In acest sens, tranzactia imobiliara trebuie să fie directionata pe coordonate clare iar, daca exista riscuri, acestea sa fie cunoscute, identificabile, minore si remediabile cu resurse de timp si bani normale.

In evaluarea situatiiei acestor terenuri trebuie sa tinem seama si de eligibilitatea terenurilor pentru re-vanzare și/sau finantari bancare si non-bancare, odata trecut in patrimoniul cumparatorului, studiu care care presupune proceduri de verificare amanuntite a elementelor esentiale ale titlurilor de proprietate care dau stabilitate drepturilor reale și încredere posesorilor.

Note:

Aceasta lista nu este universal valabilă. Pentru fiecare achiziție/proiect în parte, după etapa preliminară de familiarizare cu activul propus pentru achiziție lista este adaptata acelei achizitii. De asemenea aceasta lista suporta modificari care provin din efectul modificarii legislatiei la momentul aparitiei acelei modificari.

In cazul in care unele documente/acte sunt emise intr-o alta jurisdictie decat cea romaneasca (unele acte societare, unele contracte, acte de identificare asociati/administratori/persoane juridice etc) acele documente vor fi prezentate cumparatorului in forma si cu indeplinirea conditiilor specificate in tratatele sau/si conventiile de recunoastere sau asistenta civila, in vigoare si producand efecte intre Romania si statul de emitere al acelu act.

1. Actele de dobandire succesiva ale terenurilor; documente privitoare la detinerea/folosinta terenurilor

Solicitam integral actele succesive de proprietate/ detinere/ folosinta a imobilelor, solicitarea considerandu-se expres facuta si pentru documentele mentionate in actele de transfer/detinere/folosinta, sau de care a depins la un moment dat transferul/detinerea/folosinta, cum ar fi in mod exemplificativ:

- (i) imputerniciri/ delegatii/ procuri/
- (ii) avize/ certificate/ autorizatii/ bilant de mediu/ studii de impact/ acord de mediu/
- (iii) evaluari, studii si expertize geotehnice/hidrotehnice/
- (iv) pacte sau conventii separate/
- (v) titluri/acte de retrocedare/
- (vi) tranzactii/
- (vii) acte de punere in posesie/
- (viii) alte rapoarte de evaluare-expertizare/
- (ix) hotarari aga, decizii asociat/i sau de consiliu de administratie-director/
- (x) incheieri de intabulare/ transcrieri/ certificate de sarcini/ releveu/ plan topo/ extras registru agricol/ plan parcelar/
- (xi) certificate de mostenitor/ partaj/
- (xii) orice decizii judecatoresti sau arbitrale/
- (xiii) hotarari de guvern nr. si nr. publicatiei/
- (xiv) HCL nr si nr publicatiei/
- (xv) proces verbal de atribuire/
- (xvi) acte de dare in folosinta/ acte de dare in plata/ novatii/ cesiuni etc
- (xvii) schite/planuri/ridicari topo/ granituirii.

aceste acte vor insoti in copie fiecare act de dobandire/titlu sau actul la care sunt atasate sau in care sunt mentionate pentru fiecare proprietate in parte, inclusiv actul/ pachetul de acte al actualului dobanditor.

Solicitarile noastre includ si alte acte in relatie cu documentele de mai sus, indiferent de denumirea acestora si anume: acte aditionale, anexele, protocoalele separate, minutele, procesele verbale in legatura cu acte anterioare sau cu fapte si situatii juridice vechi sau actuale, avand conexiuni cu cu proprietatile prezentate sau/si in legatura cu modul de exercitare a drepturilor reale asupra imobilelor in cauza.

2. Raspunsuri cu privire la drepturile reale si asociate

I. In situatia in care imobilele au fost promise sau angajate contractual pentru:

- (i) transfer patrimonial/optiuni/pacte
sau
- (ii) s-a permis folosinta acestora, in orice modalitate permisa de lege {vanzare, schimb, locatiune, concesiune, comodat, arenda, stabilire sediu secundar sau principal etc},

solicitam actul in sine si actele ulterioare privitoare la modificarea/
rezilierea/incetarea/desfiintarea in orice mod a actului initial.

II. Daca oricare imobil este sau a fost subiect al oricarei forme de garantare pe durata detinerii de catre societatile, cu sau fara publicarea in registrele publice sau prin renuntare la publicare va solicitam:

(i) o informare in privinta garantiilor neinregistrate spre opozabilitate daca sunt

si

(ii) o estimare de termen ferma asupra timpului necesar pentru radierea sau desfiintarea acestor garantii astfel incat, la data vanzarii, terenurile sa fie libere de sarcini/garantii etc;

3. Acte Societare

- I. Orice decizii emise de Conducerea Societatii [e.g. asociati/actionari/asociatul unic si/sau administrator/ administratori/ Consiliu de Administratie/Director/alt organism colectiv de conducere] care modifica actul constitutiv sau alte reguli interne privitoare la instrainarea bunurilor imobile ale societatii sau / si reprezentarea societatii, nedepuse la Oficiul Registrului Comertului.

- II. Orice decizii valabil emise de Conducerea Societatii, de la infiintare si pana in prezent si care, obligatorii sau neanulate expres ori implicit de alte acte ulterioare de acelasi gen sau cu aceeasi valoare juridica, nu au fost depuse in registre publice **si care:**
 - (i) modifica in orice mod sau contine decizii referitoare la modul de dobandire si/sau de instrainare a imobilelor societatii

 - (ii) modifica in orice mod sau contine decizii referitoare la modul de reprezentare al societatii

 - (iii) contin dispozitii referitoare la litigii societare/decizii asociat(i) ori actionar/(i) sau/si acte de executare cum ar fi tranzactii, conventii, protocoale etc] cu privire la detinerea/cesionarea majoritatii partilor sociale/actiunilor/partilor de interes etc sau cu privire la /in legatura cu acte de dispozitie ale imobilelor in discutie

- III. In situatia in care imobilele au fost utilizate/aportate in orice mod in cadrul unei asocieri in participatie/ societate simpla/ colaborare de facto, solicitam actul de asociere precum si actul de incetare al asocierii/societatii simple/colaborarii, daca este cazul.

4. Diverse

- I. Mentionati daca sunt in desfasurare litigii/dispute/arbitraje/medieri de orice gen, in tara sau in strainatate, :
 - (i) privitoare la oricare imobil in cauza
 - (ii) la actele autorilor vanzarilor succesive sau
 - (iii) privitoare la drepturi societare care au sau pot avea legatura cu dobandirea bunurilor imobile in cauza.

- II. Va solicitam un Extras CF la zi pentru fiecare teren.

- III. Va solicitam un Certificat de Urbansim care contine parametrii PUZ actuali ai terenurilor.

- IV. Daca pentru oricare imobil exista sau a existat o Autorizatie de Construire, solicitam aceasta autorizatie, certificatul de urbanism initial si avizele

- V. Va solicitam Rapoarte de Evaluare/Expertiza cat mai actuale ale proprietatilor, chiar nementionate in titluri, dar care contin pretul de piata.

- VI. Solicitam o informare privitoare la afectarea terenului
 - (i) de servituti inscrise in cartea funciara sau/si de facto,
 - (ii) precum si de constructii supraterane/subterane
 - (iii) sau/si de retrageri sau restrangeri ale dreptului de utilizare sau/si construire, de orice natura.