

ΣΚΕΛΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ ΕΓΚΡΙΘΕΝΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘΜ 237/1/14.07.2017 απόφαση της Επιτροπής Πιστωτικών και Ασφαλιστικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος που αφορά στη διαδικασία πλειστηριασμού ακινήτων περιουσιακών στοιχείων

ΕΚΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

2.1. Προετοιμασία ακινήτων

2.1.1. Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων

Η ανεξάρτητη εκτίμηση των ακινήτων διενεργείται σύμφωνα με όλα τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του International Valuation Standards Council και την Κόκκινη Βίβλο (Red Book) του Royal Institute of Chartered Surveyors. Η προκύπτουσα αξία του ακινήτου θα πρέπει να στηρίζεται σε όλες τις διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες εκτίμησης για το ακίνητο αυτό ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκει.

2.1.2. Προσδιορισμός Τιμής Πρώτης Προσφοράς

Η τιμή πρώτης προσφοράς προσδιορίζεται κυρίως με βάση την ανεξάρτητη εκτίμηση.

2.2. Διαδικασία πώλησης μεμονωμένων και ομάδων ακινήτων

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής ορίζει το ύψος της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής το οποίο διαμορφώνεται στο 5% της τιμής πρώτης προσφοράς. Κατάθεση εγγυητικής επιστολής συμμετοχής δεν απαιτείται περιπτώσεις εκποίησης ακινήτων με τιμή πρώτης προσφοράς χαμηλότερη των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ

2.2.1. Δημοσίευση Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΕΠΑΘ 221/4 (ΦΕΚ Β971/22.03.2017), ο Ειδικός Εκκαθαριστής αναρτά στην ιστοσελίδα του υπό ειδική εκκαθάριση ιδρύματος, στην ιστοσελίδα του Ειδικού Εκκαθαριστή και σε τουλάχιστον δύο (2) εφημερίδες πανελληνίας κυκλοφορίας δημόσια πρόσκληση, η οποία περιέχει κατ' ελάχιστον:

1. Τις νόμιμες προϋποθέσεις συμμετοχής στη δεσμευτική φάση (που περιλαμβάνουν τουλάχιστον τα απαιτούμενα δικαιολογητικά συμμετοχής, νομιμοποιητικά και λοιπά έγγραφα ταυτοποίησης των υποψηφίων που θα πρέπει να υποβληθούν, το ύψος της εγγυητικής επιστολής ή τραπεζικής επιταγής, εκδοθείσας από πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα ή στον Ε.Ο.Χ. καθώς και συμφωνίες εμπιστευτικότητας), το χρονοδιάγραμμα διεξαγωγής κάθε επιμέρους σταδίου της διαδικασίας και της υποχρέωσης υποβολής ενσφράγιστης δεσμευτικής οικονομικής προσφοράς,
2. Την τιμή πρώτης προσφοράς, όπως εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ειδικών Εκκαθαρίσεων,
3. Το ύψος της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής, όπως εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ειδικών Εκκαθαρίσεων
4. Τον τόπο και τον χρόνο διεξαγωγής του πλειστηριασμού

5. Τα στοιχεία επικοινωνίας του Ειδικού Εκκαθαριστή από τον οποίο μπορούν οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές, και υπό την προϋπόθεση της υπογραφής συμφωνίας εμπιστευτικότητας (NDA), να λάβουν:

- ✓ Συνοπτική περιγραφή των εκποιούμενων περιουσιακών στοιχείων
- ✓ Σχέδιο Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των ακινήτων

6. Κάθε άλλο στοιχείο που απαιτείται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5 της Απόφασης ΕΠΑΘ 180/3/22.02.2016 («ΕΠΑΘ 180/3»), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 της Απόφασης ΕΠΑΘ 221/4 («ΕΠΑΘ 221/4»), Το κριτήριο για την αξιολόγηση των προσφορών αποτελεί η υψηλότερη προσφερθείσα τιμή καταβλητέα σε μετρητά. Οι προσφορές δεν επιτρέπεται να περιέχουν όρους και αιρέσεις, άλλως απορρίπτονται ως απαράδεκτες και δεν αξιολογούνται.

(i) Οι Ενδιαφερόμενοι υποβάλουν Δικαιολογητικά Συμμετοχής που περιλαμβάνουν τα εξής:

- Νομιμοποιητικά έγγραφα: καταστατικό και τροποποιήσεις του, καθώς και οικεία πρακτικά από τα οποία να προκύπτει η ισχύουσα νόμιμη εκπροσώπηση (για νομικά πρόσωπα και κοινοπραξίες) ή ισοδύναμα έγγραφα που παρέχονται στο εξωτερικό, αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου (για φυσικά πρόσωπα).
- Ανακοινώσεις δημοσιευμένες στο ΦΕΚ ή/και ΓΕΜΗ για όλα τα παραπάνω (για νομικά πρόσωπα) ή ισοδύναμα έγγραφα που παρέχονται στο εξωτερικό. - Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ή ισοδύναμο έγγραφο που παρέχεται στο εξωτερικό, με την οποία θα δηλώνεται ότι ο συμμετέχων έλαβε γνώση των όρων της Προκήρυξης και των τεχνικών προδιαγραφών και τους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα.
- Απόσπασμα ποινικού μητρώου ή ισοδύναμο έγγραφο που παρέχεται στο εξωτερικό.
- Πιστοποιητικά αρμοδίου Πρωτοδικείου ή ισοδύναμο έγγραφο που παρέχεται στο εξωτερικό στα οποία να βεβαιώνεται ότι ο συμμετέχων: (α) δεν τελεί σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή άλλη ανάλογη κατάσταση, (β) δεν τελεί υπό διαδικασία κήρυξης σε πτώχευση, αναγκαστική εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, πτωχευτικό συμβιβασμό ή άλλη ανάλογη διαδικασία. - Φορολογική ενημερότητα.
- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Εγγυητική επιστολή συμμετοχής σε πρώτη ζήτηση

Σε περίπτωση υποβολής κοινής προσφοράς από ένωση προσώπων, όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά και υπεύθυνες δηλώσεις πρέπει να υποβληθούν για καθένα από τα μέλη που συμμετέχουν στην ένωση. Επίσης στην προσφορά της ένωσης πρέπει (α) να αναφέρεται η έγκριση του αρμοδίου οργάνου κάθε μέλους της ένωσης για συμμετοχή της στο διαγωνισμό, (β) να προσδιορίζεται η έκταση και το είδος της συμμετοχής του κάθε μέλους της ένωσης και να αναγράφεται και να οριοθετείται με σαφήνεια το μέρος (φυσικό και οικονομικό αντικείμενο) που αναλαμβάνει κάθε μέλος της Ένωσης στο σύνολο της Προσφοράς, (γ) να παρουσιάζεται ο τρόπος συνεργασίας των μελών μεταξύ τους, (δ) να δηλώνεται ένα μέλος ως επικεφαλής της Ένωσης. Στην περίπτωση υποβολής της κοινής προσφοράς από εκπρόσωπο της ένωσης, απαιτείται πέραν των ανωτέρω και η προσκόμιση εξουσιοδότησης για την υπογραφή και

υποβολή της προσφοράς από τον εκπρόσωπο των μελών της ένωσης, εφόσον η προσφορά δεν υπογράφεται από όλα τα μέλη της ένωσης. Συνοπτική περιγραφή των εκποιούμενων περιουσιακών στοιχείων,

(ii) Με τη υποβολή της οικονομικής προσφοράς, τεκμαίρεται η ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή και της Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των εκποιούμενων στοιχείων.

Με την υπογραφή ενός Συμφωνητικού Εμπιστευτικότητας, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να λάβουν γνώση όλων των διαθέσιμων στοιχείων για τα ακίνητα. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να πραγματοποιήσουν αυτοψία των ακινήτων ύστερα από επικοινωνία με τον Ειδικό Εκκαθαριστή.

2.2.2. Εκποίηση ακινήτων μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας (e auctions)

Η εκποίηση ακινήτων είναι δυνατόν να γίνεται και μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας (e auctions), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΕΠΑΘ 221/4 (ΦΕΚ 971/22.03.2017).

Στην περίπτωση αυτή, η Δημοσίευση Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος αναγράφει τον ιστότοπο ηλεκτρονικών διαγωνισμών και καλεί τους ενδιαφερόμενους να στείλουν σχετικό e-mail στο οποίο θα αναφέρεται το Όνομα Μέλους (Username) του Ενδιαφερόμενου και το(τα) Περιουσιακό Στοιχείο(α) ενδιαφέροντος του.

Η Δημοσίευση Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος, αναγράφει πλέον των όσον αναφέρονται στην παράγραφο 2.2.1 επίσης τα εξής: (i) Χρόνο Έναρξης του διαγωνισμού. (ii) Χρόνο Λήξης του διαγωνισμού. (iii) Το Βήμα του διαγωνισμού, το οποίο ορίζεται ως η ελάχιστη αύξηση κάθε νέας προσφοράς από την προηγούμενη και το οποίο διαμορφώνεται ανάλογα με το ύψος της τιμής.

Μετά την αποστολή σχετικού email από τους ενδιαφερόμενους και την υποβολή των δικαιολογητικών που αναφέρονται στην ενότητα 2.3.1 ανωτέρω, κάθε ενδιαφερόμενος θα λαμβάνει ένα e-mail στην ηλεκτρονική διεύθυνση που έχει δηλώσει κατά την εγγραφή του με τη διαδρομή (link) για τον διαδικτυακό χώρο στον οποίο θα διεξαχθεί ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός, καθώς και τους απαραίτητους κωδικούς πρόσβασης. Η διαδρομή (link) και οι κωδικοί εμφανίζονται αφού ο ενδιαφερόμενος αποδεχθεί το Συμφωνητικό Εμπιστευτικότητας.

Δύο ημέρες πριν την διεξαγωγή του διαγωνισμού οι συμμετέχοντες που έχουν λάβει e-mail επιβεβαίωσης συμμετοχής σε διαγωνισμό εκπαιδεύονται σε δοκιμαστικό διαγωνισμό, επιλύονται τηλεφωνικά όλες οι απορίες τους και απαντώνται όλες οι ερωτήσεις τους.

Ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός διεξάγεται σε δύο φάσεις με πλήρη διαφύλαξη του απορρήτου των υποβαλλόμενων στοιχείων και προσφορών:

- (i) Στην πρώτη φάση («Α' Φάση»), οι Ενδιαφερόμενοι θα υποβάλουν τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής που ορίζονται παραπάνω στην ενότητα 2.3.1 (i) προκειμένου να αναγνωρισθούν ως Συμμετέχοντες,
- (ii) Στην δεύτερη φάση («Β' Φάση»), οι (τουλάχιστον δύο) Συμμετέχοντες που θα προκριθούν, θα προσκληθούν να συμμετάσχουν σε συγκεκριμένη ημέρα, σε διαδοχική ηλεκτρονική υποβολή οικονομικών προσφορών και αντιπροσφορών (ηλεκτρονική δημοπρασία), έχοντας τη δυνατότητα να παρακολουθούν σε πραγματικό χρόνο διαδικασία και να αντιπροσφέρουν ανώτερο τίμημα, κατά το οριζόμενο βήμα. Κατά την υποβολή των Προσφορών Β' Φάσης, θα παρέχεται η «Δυνατότητα Επιλογής Αυτόματης Επέκτασης του Χρόνου Κλεισίματος του Διαγωνισμού» (AutoExtend Anti-Sniping), σε περιπτώσεις που εντός των τελευταίων πέντε λεπτών από την ώρα λήξης της δημοπρασίας κατατεθεί αποδεκτή Προσφορά Β' Φάσης, Στην περίπτωση αυτή η λήξη παρατείνεται αυτομάτως για πέντε λεπτά μέχρι να μην υπάρχει πλέον αντιπροσφορά στο τελευταίο πεντάλεπτο.

2.3. Κατακύρωση πλειστηριασμού

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής αξιολογεί τους υποψήφιους επενδυτές ως προς την εγκυρότητα των νόμιμων προϋποθέσεων συμμετοχής για την ολοκλήρωση της συναλλαγής και την χρηματοοικονομική τους δυνατότητα. Κριτήριο για την αξιολόγηση των προσφορών με σφραγισμένες δεσμευτικές οικονομικές προσφορές ή μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας αποτελεί η υψηλότερη προσφερθείσα δεσμευτική οικονομική προσφορά καταβλητέα σε μετρητά.

Αν υποβλήθηκε μια μόνο οριστική προσφορά σε διαδικασία σφραγισμένων δεσμευτικών προσφορών, τα ακίνητα που πλειστηριάζονται κατακυρώνονται στον υπερθεματιστή, εφόσον η δεσμευτική οικονομική προσφορά είναι μεγαλύτερη της τιμής πρώτης προφοράς. Αν υποβλήθηκαν περισσότερες δεσμευτικές οικονομικές προσφορές, δίνεται η δυνατότητα υποβολής βελτιωμένης προσφοράς, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 εδάφιο (ε) της ΕΠΑΘ 221/4 (ΦΕΚ Β971/22.03.2017) μόνο στους πλειοδότες που υπέβαλαν τις δύο υψηλότερες προσφορές και επιλέγεται η υψηλότερη από τις υποβληθείσες οριστικές προσφορές των πλειοδοτών. Σε περίπτωση που καμία προσφορά δεν υπερβαίνει την τιμή πρώτης προσφοράς, η διαδικασία εκποίησης χαρακτηρίζεται άγονη και ματαιώνεται. Ο Ειδικός Εκκαθαριστής μπορεί να θέτει σύντομη προθεσμία εντός της ίδιας ημέρας στους Ενδιαφερομένους μετά την αποσφράγιση της δεσμευτικής προσφοράς τους για υποβολή νέας βελτιωμένης δεσμευτικής προσφοράς. Σε περίπτωση που ο ειδικός πλειστηριασμός αποβεί άγονος, ο Ειδικός Εκκαθαριστής δύναται να προσδιορίζει εκ νέου τιμή πρώτης προσφοράς βάσει νέας εκτίμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 4 εδ. (ια) της ΕΠΑΘ 221/3 (ΦΕΚ Β971/22.03.2017), με τεκμηριωμένη εισήγησή του, μετά την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της ανεπιτυχούς διαδικασίας εκποίησης.

Μετά το πέρας του πλειστηριασμού με σφραγισμένες δεσμευτικές οικονομικές προσφορές ή μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, ο Ειδικός Εκκαθαριστής συντάσσει πρακτικό/έκθεση, η οποία περιλαμβάνει όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία της συγκεκριμένης διαδικασίας και τα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά αυτής μέχρι και την ανάδειξη υπερθεματιστή και την κατακύρωση παρουσία συμβολαιογράφου. Η εν λόγω έκθεση αναρτάται στην ιστοσελίδα του υπό ειδική εκκαθάριση ιδρύματος, καθώς και στην ιστοσελίδα του Ειδικού Εκκαθαριστή. Παράλληλα, ο Ειδικός Εκκαθαριστής επιστρέφει τις εγγυητικές επιστολές συμμετοχής σε όλους τους συμμετέχοντες πλην του υπερθεματιστή και του δεύτερου σε σειρά κατάταξης, και καλεί τον υπερθεματιστή εντός δέκα

(10) ημερολογιακών ημερών να προσέλθει για την υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων.

Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται να υποβάλλουν γραπτώς αντιρρήσεις σε όλα τα στάδια του πλειστηριασμού χωρίς ωστόσο να ανακόπτεται η εξέλιξή του. Τις αντιρρήσεις εξετάζει και αποφαινεται η Επιτροπή Ελέγχου του Ειδικού Εκκαθαριστή εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών. Σε περίπτωση που παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία τεκμαίρεται ότι ο Ειδικός Εκκαθαριστής εξέτασε τις αντιρρήσεις και τις απέρριψε.

2.4. Υπογραφή Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των ακινήτων

Μεταξύ του υπερθεματιστή και του Ειδικού Εκκαθαριστή υπογράφεται η Σύμβαση Πώλησης και Μεταβίβασης των ακινήτων, η οποία αποτελεί τίτλο εκτελεστό ως προς το περιεχόμενό της. Σε περίπτωση που το χρονικό διάστημα που έχει τεθεί από τον Ειδικό Εκκαθαριστή για την υπογραφή της Σύμβασης παρέλθει χωρίς την υπογραφή της Σύμβασης από υπαιτιότητα ή παράλειψη του υπερθεματιστή, ανατρέπεται η κατακύρωση, καταπίπτει η εγγυοδοσία (εφόσον υπάρχει) και κατακυρώνεται το εκποιούμενο στοιχείο στον επόμενο κατά σειρά πλειοδότη, σύμφωνα με το πρακτικό κατάταξης του Ειδικού Εκκαθαριστή, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 4 εδ.(ι) της ΕΠΑΘ 221/4 (ΦΕΚ Β971/22.03.2017).

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής δύνανται να μταιιώσει ανά πάσα στιγμή τη συνέχιση της ως άνω διαδικασίας, κατά την κρίση του, σε οποιοδήποτε στάδιό της, χωρίς εξ αυτού να γεννάται οποιαδήποτε ευθύνη του προς τους συμμετέχοντες, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 4 εδ. Ιβ της ΕΠΑΘ 221/4 (ΦΕΚ Β971/22.03.2017)