

ΣΚΕΛΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΕΚΠΟΙΗΣΕΩΝ ΕΓΚΡΙΘΕΝΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘΜ 302/3/8.03.2019 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 που εφαρμόζονται για την κατά περίπτωση κατηγορία ακινήτων.

2.1.2. Προσδιορισμός Τιμής Πρώτης Προσφοράς

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής προσδιορίζει την τιμή πρώτης προσφοράς με βάση την/τις ανεξάρτητη/ες εκτίμηση/εις, κατά περίπτωση, συνεπικουρούμενος, εφόσον κρίνει σκόπιμο, από την Επιτροπή Εκποιήσεων που έχει συστήσει. Αρμοδιότητα της Επιτροπής είναι η διενέργεια της πλειοδοτικής διαδικασίας εκποίησης στοιχείων ενεργητικού του Ειδικού Εκκαθαριστή, ώστε να διασφαλίζεται η πλήρης διαφάνεια και ο υγιής ανταγωνισμός.

2.2. Διαδικασία εκποίησης

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής ορίζει το ύψος της εγγυητικής επιστολής συμμετοχής το οποίο διαμορφώνεται στο 5% της τιμής πρώτης προσφοράς.

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 στην πλειοδοτική διαδικασία (που περιλαμβάνουν τουλάχιστον τα δικαιολογητικά συμμετοχής, έγγραφα ταυτοποίησης των συμμετεχόντων, το ύψος της εγγυητικής επιστολής (καθορίζεται σε ποσοστό 5% της τιμής πρώτης προσφοράς) εκδοθείσας από πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα ή στον Ε.Ο.Χ. την καταληκτική ημερομηνία κατάθεσης των δικαιολογητικών και των ενσφράγιστων δεσμευτικών οικονομικών προσφορών, καθώς και τα κριτήρια αποκλεισμού.

Διευκρινίζεται εδώ ότι, ενδέχεται να παρουσιασθούν περιπτώσεις κατά τις οποίες, μετά τη δημοσίευση της προκήρυξης να εκδηλωθεί ενδιαφέρον από έναν μόνο αγοραστή και για συγκεκριμένο ακίνητο (συνήθως πολύ χαμηλής αξίας) εκπεφραζόμενο με ανοικτή προσφορά (απλή επιστολή ή ηλεκτρονικό μήνυμα). Εφόσον μέχρι την καταληκτική ημερομηνία δεν υποβληθεί έτερη ενσφράγιστη προσφορά, η διαδικασία συνεχίζεται κατά τα προβλεπόμενα, χωρίς να ζητηθεί από τον ενδιαφερόμενο η τυπική υποβολή ενσφράγιστης προσφοράς ή άλλου ισότιμου μέσου εφόσον η διαδικασία γίνεται ηλεκτρονικά (e-auction).

2. Περιγραφή των προς εκποίηση ακινήτων και την καθορισμένη τιμή πρώτης προσφοράς.

3. Τον τόπο, τρόπο και χρόνο διεξαγωγής της πλειοδοτικής διαδικασίας.

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:

- Τυχόν πρόσθετα στοιχεία των προς εκποίηση ακινήτων,

- Σχέδιο Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των ακινήτων καθώς και
- Τα στοιχεία της Επιτροπής Εκποιήσεων στην οποία αποστέλλονται οι προσφορές.

6. Οι Ενδιαφερόμενοι υποβάλουν, εντός της ταχθείσας προθεσμίας:

- (i) Εγγυητική επιστολή συμμετοχής
- (ii) Ενσφράγιστες οικονομικές προσφορές υπόψη της Επιτροπής Εκποιήσεων. Οι εν λόγω προσφορές δεν επιτρέπεται να περιέχουν όρους και αιρέσεις, άλλως απορρίπτονται ως απαράδεκτες.
- (iii) Γραπτή ρητή και ανεπιφύλακτη αποδοχή της Σύμβασης Πώλησης και Μεταβίβασης των εκποιούμενων ακινήτων.
- (iv) Τα Δικαιολογητικά Συμμετοχής, που θα καθορισθούν όπως ενδεικτικά:
 - Ισχύον κωδικοποιημένο καταστατικό (θεωρημένο) και έγγραφα 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).
 - Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ή ισοδύναμο έγγραφο που παρέχεται στο εξωτερικό, με την οποία ο συμμετέχων θα δηλώνει ότι:
 - έλαβε γνώση των όρων της Προκήρυξης τους οποίους αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα
 - παραιτείται από κάθε δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον Ειδικό Εκκαθαριστή και το/τα ΥΕΕΙ
 - δεν έχει λυθεί και δεν τελεί σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, προπτωχευτική κατάσταση
 - δεν τελεί υπό διαδικασία λύσης, κήρυξης σε πτώχευση, εκκαθάριση, αναγκαστική διαχείριση, προπτωχευτική διαδικασία
 - είναι ενήμερος ως προς τις υποχρεώσεις του που αφορούν εισφορές κοινωνικής ασφάλισης και ως προς τις φορολογικές υποχρεώσεις του,
 - δεν έχει καταδικαστεί με τελεσίδικη απόφαση για κάποιο από τα κατωτέρω αναφερόμενα αδικήματα:
 - συμμετοχή σε εγκληματική οργάνωση, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 παράγραφος 1 της κοινής δράσης της 98/773/ΔΕΥ του Συμβουλίου (ΕΕ L 351 της 29.1.1998, σελ.1),
 - δωροδοκία, όπως αυτή ορίζεται αντίστοιχα στο άρθρο 3 της πράξης του Συμβουλίου της 26^{ης} Μαΐου 1997 (ΕΕ C 195 της 25.6.1997, σελ.1) και στο άρθρο 3 παράγραφος 1 της κοινής δράσης 98/742/ΚΕΠΠΑ του Συμβουλίου (ΕΕ L 358 της 31.12.1998, σελ.2),
 - απάτη, κατά την έννοια του άρθρου 1 της σύμβασης σχετικά με την προστασία των οικονομικών συμφερόντων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ C 316 της 27.11.1995, σελ.48),
 - νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες ή χρηματοδότηση τρομοκρατίας, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 της οδηγίας 2005/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26^{ης} Οκτωβρίου 2005, σχετικά με την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες και τη χρηματοδότηση της τρομοκρατίας (ΕΕ L 309 της 25.11.2005, σ.15) που ενσωματώθηκε με το ν. 3691/2008 (ΦΕΚ 166/Α) "Πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας και άλλες διατάξεις",
 - τρομοκρατικά εγκλήματα ή εγκλήματα συνδεδεμένα με τρομοκρατικές δραστηριότητες, όπως ορίζονται στα άρθρα 1 και 3 της απόφασης-πλαίσιο του Συμβουλίου, της 13^{ης} Ιουνίου 2002 για την καταπολέμηση της τρομοκρατίας (ΕΕ L 164 της 22.6.2002, σ. 3).
 - παιδική εργασία και άλλες μορφές εμπορίας ανθρώπων, όπως ορίζεται στο άρθρο 2 της οδηγίας 2011/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 5^{ης} Απριλίου

2011, για την πρόληψη και την καταπολέμηση της εμπορίας ανθρώπων και για την προστασία των θυμάτων της, καθώς και για την αντικατάσταση της απόφασης-πλαίσιο 2002/629/ΔΕΥ του Συμβουλίου (ΕΕ L 101 της 15.4.2011, σ. 1) η οποία ενσωματώθηκε στην εθνική νομοθεσία με το ν. 4198/2013 (ΦΕΚ 215/Α)"Πρόληψη και καταπολέμηση της εμπορίας ανθρώπων και προστασία των θυμάτων αυτής και άλλες διατάξεις."

- κάποιιο από τα αδικήματα της υπεξαίρεσης, της απάτης, της εκβίασης, της πλαστογραφίας, της ψευδορκίας, της δωροδοκίας και της δόλιας χρεοκοπίας.
- κάποιιο από τα αδικήματα των παρακάτω άρθρων του Αγορανομικού Κώδικα, σχετικά με την άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας:
 - 30 παρ. 7,9, 11, 12 και 14
 - 31 παρ. 4, 5 και 6
 - 32 παρ. 4 και 5 και,
 - 35 παρ. 5.

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.

Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να πραγματοποιήσουν αυτοψία των ακινήτων ύστερα από επικοινωνία και συμφωνία με τον Ειδικό Εκκαθαριστή.

Επισημαίνεται ότι, στους όρους της προκήρυξης θα περιλαμβάνεται το δικαίωμα του Ειδικού Εκκαθαριστή να ζητήσει επίσημα στοιχεία – έγγραφα που θα πιστοποιούν το περιεχόμενο της Υπεύθυνης Δήλωσης των συμμετεχόντων ή ότι άλλο πρόσθετο, κατά την κρίση του, σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και οπωσδήποτε από τον υπερθεματιστή.

Το κριτήριο για την αξιολόγηση των προσφορών αποτελεί η υψηλότερη προσφερθείσα τιμή καταβλητέα σε μετρητά. Οι προσφορές δεν επιτρέπεται να περιέχουν όρους και αιρέσεις, ιδίως ως προς το ύψος του προσφερόμενου τιμήματος, άλλως απορρίπτονται ως απαράδεκτες και δεν αξιολογούνται.

Στην περίπτωση όπου υπάρχει προσφορά μόνο από έναν συμμετέχοντα κατά την Α' Φάση, το ακίνητο κατακυρώνεται σε αυτόν, εφόσον η τελική προσφορά του υπερβαίνει την τιμή πρώτης προσφοράς.

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.

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.

Πριν την διεξαγωγή του διαγωνισμού οι συμμετέχοντες εκπαιδεύονται σε δοκιμαστικό διαγωνισμό, επιλύονται τηλεφωνικά όλες οι απορίες τους και απαντώνται όλες οι ερωτήσεις τους.

Ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός διεξάγεται με πλήρη διαφύλαξη του απορρήτου των υποβαλλόμενων στοιχείων και προσφορών. 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, 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. Στην περίπτωση αυτή η λήξη παρατείνεται αυτομάτως για πέντε λεπτά μέχρι να μην υπάρχει πλέον αντιπροσφορά στο τελευταίο πεντάλεπτο.

2.2.3 Εκποίηση ακινήτων με ενσφράγιστες προσφορές

Η εκποίηση ακινήτων είναι δυνατόν να γίνεται και μέσω πλειστηριασμού με ενσφράγιστες προσφορές σύμφωνα με τεκμηριωμένη απόφαση του Ειδικού Εκκαθαριστή. Οι προσφορές αποσφραγίζονται παρουσία συμβολαιογράφου.

Αν υποβλήθηκε μια μόνο προσφορά σε διαδικασία ενσφράγιστων προσφορών, τα ακίνητα που εκποιούνται κατακυρώνονται στον σχετικό συμμετέχοντα, εφόσον η τελική δεσμευτική οικονομική προσφορά του υπερβαίνει την τιμή εκκίνησης του σχετικού ακινήτου.

Αν υποβλήθηκαν περισσότερες δεσμευτικές οικονομικές προσφορές, δίνεται η δυνατότητα υποβολής βελτιωμένης οικονομικής προσφοράς, μόνο στους πλειοδότες που υπέβαλαν τις δύο υψηλότερες δεσμευτικές οικονομικές προσφορές και επιλέγεται η υψηλότερη από τις υποβληθείσες οριστικές δεσμευτικές οικονομικές προσφορές.

Σε περίπτωση που καμία προσφορά δεν υπερβαίνει την τιμή εκκίνησης του ακινήτου, η διαδικασία εκποίησης χαρακτηρίζεται άγονη και ματαιώνεται.

2.3 Κατακύρωση πλειστηριασμού / Υπογραφή σύμβασης πώλησης – μεταβίβασης ακινήτων

Μετά το πέρας της διαδικασίας εκποίησης, ο Ειδικός Εκκαθαριστής συντάσσει πρακτικό, το οποίο περιλαμβάνει όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία της συγκεκριμένης διαδικασίας και τα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά αυτήν μέχρι και την ανάδειξη υπερθεματιστή και την κατακύρωση. Το εν λόγω πρακτικό αναρτάται στην ιστοσελίδα του υπό ειδική εκκαθάριση ιδρύματος, καθώς και στην ιστοσελίδα του Ειδικού Εκκαθαριστή. Παράλληλα, ο Ειδικός Εκκαθαριστής καλεί τον υπερθεματιστή εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την ανάρτηση του πρακτικού να προσέλθει για την υπογραφή της σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων.

Πρόσθετα, πριν την υπογραφή της σύμβασης ζητείται από τον πλειοδότη να προσκομίσει όποια επίσημα στοιχεία – έγγραφα καθορίσει ο Ειδικός Εκκαθαριστής, τα οποία θα πιστοποιούν το περιεχόμενο της Υπεύθυνης Δήλωσης που είχε υποβάλει ως συμμετέχων, μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται υποχρεωτικά, απόσπασμα ποινικού μητρώου, φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα και πτωχευτικά πιστοποιητικά.

Εξυπακούεται ότι, εφόσον ο πλειοδότης δεν ανταποκριθεί ή τα δικαιολογητικά που θα προσκομίσει δεν κριθούν ως αποδεκτά, ο πλειστηριασμός κατακυρώνεται στον τυχόν επόμενο πλειοδότη, πάντα εφόσον η προσφορά του είναι μεγαλύτερη της τιμής πρώτης προσφοράς. Άλλως, η διαδικασία κηρύσσεται ως άγονη.

Οι συμμετέχοντες δύνανται να υποβάλλουν γραπτώς αντιρρήσεις σε όλα τα στάδια της εκποίησης χωρίς ωστόσο να ανακόπτεται η εξέλιξή της. Τις αντιρρήσεις εξετάζει και αποφαινεται για αυτές η Επιτροπή Εκποιήσεων του Ειδικού Εκκαθαριστή εντός πέντε (5) ημερολογιακών ημερών. Σε περίπτωση που παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία τεκμαίρεται ότι ο Ειδικός Εκκαθαριστής εξέτασε τις αντιρρήσεις και τις απέρριψε.

Μεταξύ του υπερθεματιστή και του υπό ειδική εκκαθάριση ιδρύματος, όπως εκπροσωπείται από τον Ειδικό 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 πώλησης και μεταβίβασης των ακινήτων ή/και την προσκόμιση των δικαιολογητικών κατακύρωσης παρέλθει άπρακτο από υπαιτιότητα ή παράλειψη του υπερθεματιστή, ο Ειδικός

Εκκαθαριστής δύναται να ανατρέψει την κατακύρωση, να ζητήσει την κατάπτωση της εγγύησης (εφόσον υπάρχει) ή/και να κατακυρώσει το εκπαιδύμενο στοιχείο στον επόμενο κατά σειρά πλειοδότη.

Ο Ειδικός Εκκαθαριστής δύναται να ματαιώσει 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).