

EXTRAS DIN PROCEDURILE
de comercializare a activelor
Băncii Comerciale „UNIBANK” S.A. în proces de lichidare

VII Modul de desfășurare a licitațiilor cu strigare

(1) Principii generale

7.1. Licitațiile cu strigare destinate comercializării bunurilor Băncii sunt organizate și desfășurate de către Comisia de comercializare instituită prin ordinul lichidatorului.

7.2. Comisia de comercializare este alcătuită din minim 3 (trei) persoane, inclusiv președintele Comisiei. În cazul în care din Comisia de comercializare lipsește una sau câteva persoane, lichidatorul numește prin ordinul său alte persoane în locul celor absente.

7.3. Deciziile și propunerile Comisiei de comercializare se consemnează în procese-verbale (anexa nr.5) ale ședințelor Comisiei. În cazul în care membrii Comisiei vor avea opinii diferite, în procesul-verbal al ședinței vor fi reflectate toate opiniile însoțite de argumentele corespunzătoare.

7.4. Comisia de comercializare decide asupra tuturor momentelor organizatorice ce apar pe parcursul organizării și desfășurării licitației. Deciziile Comisiei de comercializare se adoptă cu majoritatea simplă a membrilor prezenți la ședință.

7.5. În cazul în care în cadrul licitațiilor se constată încălcări ale procedurii de desfășurare a licitației, Comisia de comercializare este în drept să suspende licitația în orice moment, până la luarea deciziei privind continuarea ei sau scoaterea de la licitație a bunului în cauză. Suspendarea desfășurării licitației și motivul suspendării se menționează în procesul-verbal al ședinței Comisiei de comercializare.

(2) Modul de organizare a licitației

7.6. Condițiile de desfășurare a licitației, inclusiv data și ora petrecerea acesteia, și lista bunurilor expuse la licitație se aprobă prin ordinul lichidatorului pentru fiecare licitație în parte.

7.7. Informația privind petrecerea licitației va fi anunțată prin intermediul unui Comunicat de vânzare.

7.8. Textul Comunicatului va fi aprobat de către Comisia de comercializare.

7.9. Comunicatul privind petrecerea licitației:

- se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;
- se plasează pe site-ul Băncii și site-ul www.999.md cu descrierea desfășurată a bunului (nr. cadastral, cel puțin 5 fotografii, tipul de folosință, ș.a.)
- la necesitate poate fi publicat și în alte surse de informare.

În cazul în care activele sunt amplasate în localități altele decât mun. Chișinău, anunțul se publică în presa locală.

7.10. Data petrecerii licitației se stabilește ca fiind după cel puțin 15 zile calendaristice din data publicării comunicatului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și publicării pe site-ul oficial al Băncii www.unibank.md.

7.11. Ora limită de prezentare a cererilor de participare la licitație este ora 16:00 a ultimei zile lucrătoare înaintea datei desfășurării licitației.

7.12. Comunicatul privind desfășurarea licitației va conține:

- data, ora și locul desfășurării licitației;
- descrierea generală a bunului expus la licitație (denumirea, adresa amplasării etc.), inclusiv:
 - ✓ *în cazul construcțiilor cu un singur nivel și încăperilor izolate* – se va indica suprafața conform documentului de drept a imobilului, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile;
 - ✓ *în cazul construcțiilor cu mai multe nivele și deținerii dosarului cadastral* al imobilului – se va indica suprafața totală interioară conform datelor din dosarul cadastral al imobilului;
 - ✓ *în cazul construcțiilor cu mai multe nivele și lipsei dosarului cadastral* al imobilului – se va indica suprafața totală conform datelor extrasului din Registrul bunurilor imobile, capitolul Supliment „Estimarea bunului imobil în scopul impozitării”;
- termenul limită de prezentare a cererilor de participare la licitație și informația de contact a organizatorului licitației;
- prețul inițial de vânzare, suma acontului și mărimea plății pentru deservirea participantului licitației;
- rechizitele bancare unde urmează a fi transferat acontul și plata pentru deservirea participantului licitației.

(3) Condițiile de participare la licitație

7.13. La licitație pot depune cerere:

- 1) persoane fizice și juridice (inclusiv Băncile licențiate) din Republica Moldova;
- 2) persoane fizice și juridice străine, apatrizii;
- 3) asociații ale persoanelor specificate la pct. 1) și 2),

care nu mai târziu de ora limită indicată în comunicatul privind desfășurarea licitației, depun la anticamera Băncii:

- Cererea de participare la licitație persoana juridică (anexa nr.1b) / persoana fizică (anexa nr.1a)
- Condițiile de desfășurare a licitațiilor cu strigare (persoana juridică/fizică) se anexează la Cerere de participare, cu următoarele documente prezentate pe suport hârtie sau transmise prin poșta electronică (scanate în color):
 - a) pentru participanții persoane juridice și întreprinzători individuali:
 - copia actului de identitate al administratorului,
 - copia certificatului de înregistrare de stat,
 - copia extrasului eliberat de către Camera înregistrării de stat al întreprinderilor. Extrasul nu va avea un termen mai mare de 3 luni din data eliberării până la data prezentării acestuia Băncii;
 - b) pentru participanții persoane fizice – actul de identitate;
 - c) în cazul în care participantul dorește să participe la licitație prin intermediul unei altei persoane, persoana împuternicită va prezenta copia actului de identitate și originalul procurii care să confirme împuternicirile reprezentantului participantului - în textul procurii se va regăsi expres textul de împuternicire de participare la licitație și împuternicire de semnare a contractului de vânzare-cumpărare.
 - d) documentul care confirmă achitarea acontului. În calitate de acont se acceptă și scrisoarea de garanție în mărimea prețului inițial de vânzare a bunului licitat emisă de o bancă licențiată din RM;
 - e) documentul care confirmă achitarea plății pentru deservirea participantului licitației;
 - f) alte informații specificate în comunicatul informativ privind desfășurarea licitației.

7.14. Limita de la care se vor identifica sursa mijloacelor bănești ale potențialilor cumpărători se stabilește în mărime de la 500 000 (cinci sute mii) lei. În cazul în care bunul licitat va fi adjudecat la un preț în mărime de la 500 000 (cinci sute mii) lei, Banca va solicita prezentarea următoarelor documente

- documentelor confirmative privind proveniența mijloacelor bănești, ce urmează să fie achitate pentru bunul adjudecat:
 - *pentru persoane juridice:*
 - a) rapoartele financiare pentru ultima dată gestionară,
 - b) contractele de credit, contracte de împrumut (cu documentarea provenienței mijloacelor bănești ale împrumutătorului),
 - c) contracte de vânzări a activelor,
 - d) contracte de locațiune, arendă,
 - e) alte documente după caz;
 - *pentru persoane fizice:*
 - a) certificate de salariu,
 - b) contracte de vânzări a activelor,
 - c) contracte de împrumut (cu documentarea provenienței mijloacelor bănești ale împrumutătorului),
 - d) contracte de moștenire,
 - e) certificate de încasare a dividendelor (eliberate de către serviciul fiscal de stat sau confirmarea din partea companiei care a efectuat plata dividendelor, precum și rapoartele financiare la ultima dată gestionară ale companiei respective),
 - f) declarații fiscale,
 - g) contracte de locațiune, arendă,
 - h) alte documente după caz,

- documentele de identificarea a câștigătorului licitației și beneficiarului final al bunului adjudecat (copia actului de identitate a beneficiarului efectiv, alte documente după caz),

- în cazul în care sursa mijloacelor utilizate de potențialul cumpărător provine sau vizează alte persoane fizice sau juridice Banca va solicita informație aferentă relației de afaceri (contracte, acorduri, alte documente).

7.15. La depunerea cererii de participare la licitație cu documentele anexate, pe cerere se indică ora și data depunerii, precum și numărul de înregistrare a acesteia.

7.16. După înregistrare, cererea de participare la licitație cu documentele anexate se transmite către Președintele Comisiei de comercializare pentru verificarea corespunderii cerințelor stabilite în comunicatul privind desfășurarea licitației, iar copiile documentelor (cerere de participare la licitație, copia actului de identitate a participantului (persoanei fizice) sau copia extrasului eliberat de către Camera înregistrării de stat al întreprinderilor (în cazul participantului – persoanei juridice)) se transmite Direcției contabilitate pentru deschiderea contului și înregistrare în evidența plății pentru deservirea participantului licitației și acontului.

7.17. Participantul care a depus cererea de participare la licitație va fi în drept să o retragă până la termenul limită de depunere a cererilor indicat în anunțul publicitar privind organizarea licitației, înaintând Cererea de retragere (anexa nr.2a persoana fizică sau anexa nr.2b persoana juridică) Comisiei de licitație. În acest caz, acontul achitat se va restitui în baza Cererii de retragere a acontului (anexa nr.3a persoana fizică sau anexa nr.3b persoana juridică) și acordului scris al Lichidatorului Băncii. Plata pentru deservirea participantului licitației nu se restituie.

7.18. Participarea la licitație nu se admite în următoarele cazuri:

- a) nu sunt prezentate în termenul stabilit toate documentele menționate în comunicatul privind desfășurarea licitației și/sau documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite prin comunicat sau prevederilor legislației Republicii Moldova;

b) acontul și/sau plata pentru deservirea participantului licitației nu s-a achitat în mărimea și termenele stabilite.

7.19. Cuantumul acontului se stabilește ca fiind în mărime de 10 (zece) la sută din prețul de expunere a bunului la licitație.

7.20. Acontul se restituie participantului licitației în următoarele situații:

7.20.1. participantului care retras cererea de participare la licitație cu 3 zile lucratoare înainte de data desfășurării licitației, ora 16:00. Termenul limita de depunere a cererii este 1 zi lucratoare, până la data desfășurării licitației, ora 16:00;

7.20.2. participantului care nu a respectat cerințele referitoare la întocmirea și prezentarea documentelor și care nu a fost acceptat de a participa la licitație, în conformitate cu cerințele politicilor bancii, motivul respingerii comunicandu-se în scris persoanei;

7.20.3. participanților necîștigători, în termen de maxim 10 zile lucratoare de la data încheierii licitației;

7.20.4. participantului/participanților la licitație în cazul în care suma obținută din vânzarea unei părți din activele preluate în posesie este suficientă pentru achitarea datoriei totale sau dacă datoria debitorului a fost achitată în total până la începerea licitației sau până la aprobarea acesteia. În acest caz, Comisia, printr-o decizie consemnată într-un proces-verbal, va dispune încetarea licitației sau, după caz, încetarea vânzării celorlalte active preluate în posesie în scopul comercializării și achitării datoriilor debitorului respectiv;

7.20.5. participantului căruia i-a fost adjudecat bunul, dar rezultatele licitației nu au fost aprobate de lichidatorul băncii, cu notificarea scrisă a BNM și argumentarea motivelor anulării licitației, sau, după caz, de către Banca Națională a Moldovei, din motivul respingerii cererii de aprobare a operațiunii de vânzare a activului băncii, cu excepția cazurilor neaprobării licitației/operațiunii din vina participantului;

7.20.6. în cazul în care bunul a fost scos de la licitație la decizia Comisiei;

7.20.7. în cazurile de forță majoră și alte cazuri excepționale confirmate prin documente eliberate de organul de resort, cu notificarea BNM în prealabil cu 10 zile lucrătoare înainte de luarea deciziei de restituire a acontului.

7.21. Acontul nu se restituie în următoarele situații:

7.21.1. participanților, care au depus cerere de participare la licitație, dar nu s-au prezentat (sau au a întârziat) la licitație, sau au depus cererea de retragere de participare la licitație după expirarea termenului limita de depunere a cererilor (3 zile lucrătoare înainte de ziua licitației, ora 16:00);

7.21.2. participantului/participanților care nu a/au fost de acord să ofere cel puțin un preț egal cu prețul de expunere a bunului;

7.21.3. participantului/participanților care prin acțiunile lor neconforme au contribuit la scoaterea de la licitație a bunului expus spre vânzare.

7.21.4. participantului/participanților care refuză să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitației, contractul de vânzare-cumpărare, care nu achită în termenii stabiliți prețul integral al bunului adjudecat.

7.22. Plata pentru deservirea participantului licitației (taxa de participare) se stabilește ca fiind:

7.22.1. pentru bunurile expuse la licitație la un preț de până la 1 milion lei inclusiv: persoane fizice – 200 lei; persoanele juridice – 300 lei;

7.22.2. pentru bunurile expuse la licitație la un preț mai mare de 1 milion lei: persoanele fizice – 300 lei, persoanele juridice - 500 lei.

7.23. Plata pentru deservirea participantului licitației (taxa de participare) nu se restituie participantului, cu excepția cazului în care licitația nu a avut loc din cauza băncii sau în cazurile de forță majoră. Plata pentru deservirea participantului licitației se restituie participantului în baza Cererii de retragere a taxei de participare (anexa nr.3a persoana fizică sau anexa nr.3b persoana juridică).

7.24. Participanților necâștigători li se restituie acotul în termen de până la 10(zece) zile lucrătoare, din ziua petrecerii licitației. Plata pentru deservirea participantului licitației nu se restituie. Pasul licitării cu strigare se stabilește ca fiind:

- 5% din prețul de expunere - în cazul în care prețul de expunere a bunului la licitație este mai mic de 1 mil lei;
- 3% din prețul de expunere - în cazul în care prețul de expunere a bunului la licitație este între 1 mil și 5 mil lei;
- 2% din prețul de expunere - în cazul în care prețul de expunere a bunului la licitație este mai mare de 5 mil lei;

7.25. Banca va informa Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor (SPCSB) despre orice activitate sau tranzacție suspectă în curs de pregătire, de realizare sau deja realizate. Datele privind activitățile sau tranzacțiile suspecte sunt reflectate într-un formular special, care se remite SPCSB în cel mult 24 ore de la inițierea tranzacției.

(4) Modul de desfășurare a licitației

7.26. Licitația se desfășoară la locul, data și ora stabilită în comunicatul privind desfășurarea licitației.

7.27. În ziua desfășurării licitației, până la începerea ei, participanții sunt obligați să se înregistreze la secretarul Comisiei de comercializare. Înregistrarea se încheie cu 10 minute înainte de începutul procedurii de licitare. Participanții care au întârziat la înregistrare nu sunt admiși la licitație și se consideră că nu s-au prezentat. În cazuri excepționale temeinic motivate (probleme grave de sănătate, accidente, etc.) la decizia lichidatorului, data și ora petrecerii licitației poate fi amânată.

7.28. Secretarul Comisiei de comercializare întocmește lista participanților la licitație, indicând în aceasta cel puțin următoarea informație: numele și prenumele /denumirea participantului, numele și prenumele reprezentantului participantului și documentul care atestă împuternicirile acestuia, precum și numărul de înregistrare atribuit participantului la licitație.

7.29. În cazul în care pentru bunurile expuse la licitație nu se va înregistra nici un participant și în cazul licitației nule din motiv că nici unul dintre participanți nu și-a manifestat dorința de a procura bunul sau bunul a fost scos de la licitație, Comisia de comercializare va perfectă procesul-verbal privind „Licitația nu a avut loc” (anexa nr.6).

7.30. Licitația poate fi anulată de către Comisia de comercializare în cazul în care Lichidatorul Băncii nu aprobă rezultatele licitației sau după caz, Banca Națională a Moldovei nu va emite permisiune de comercializare a lotului adjudecat în cadrul licitației. În cazul anulării rezultatelor licitației, Comisia de Comercializare va perfectă un Proces - Verbal conform anexei nr.8.

7.31. În cazul licitației nule din motiv că bunul a fost retras de la licitație ca rezultat al acțiunilor neconforme ale participanților, acotul se restituie numai participanților care nu au contribuit prin acțiunile lor la scoaterea de la licitație a bunului respectiv.

7.32. În cazul în care la licitație a fost înregistrat un singur participant, Comisia va propune acestuia să procure bunul solicitat la un preț mai mare decât prețul de expunere, fiind propuse majorări treptate în mărimea unui pas, stabilit conform prezentei Proceduri. În cazul în care, unicul participant va refuza să accepte următorul preț majorat, Comisia va negocia prețul în intervalul dintre prețul majorat refuzat de cumpărător și ultimul preț acceptat, în ordine descrescândă. Pasul de negociere se stabilește în mărime de 50% din valoarea pasului licitației.

7.33. În cazul în care, unicul participant va refuza să accepte vre-o majorare propusă, Comisia de licitație este în drept să adjudece bunul care se licitează la prețul de expunere.

7.34. În cazul înregistrării la licitație a unui singur participant, acesta este obligat să procure bunul expus la licitație. Totodată, în cazul refuzului participantului de a procura bunul la prețul cel puțin egal cu prețul de expunere la licitație, acontul achitat nu va fi restituit.

7.35. Pe parcursul desfășurării licitației, intrarea și ieșirea din sala de petrecere a licitației a participanților la licitație și a membrilor Comisiei de comercializare este interzisă. La licitație poate asista lichidatorul precum și alte persoane în baza permisiunii lichidatorului.

7.36. Licitația este condusă de președintele Comisiei de comercializare.

7.37. La începerea licitației, președintele Comisiei de comercializare anunță componența Comisiei și numărul participanților înregistrați.

7.38. Licitația cu strigare se desfășoară în modul următor:

- a) președintele comisiei anunță bunul licitat și îl descrie succint;
- b) președintele comisiei anunță numerele de înregistrare ale participanților înregistrați pentru licitarea bunului respectiv;
- c) participantul al cărui număr a fost rostit ridică fișa de participant, astfel confirmând participarea sa la licitarea bunului în cauză;
- d) începutul licitării este considerat momentul din care președintele comisiei anunță prețul inițial de vânzare al bunului și pasul licitării;
- e) participantul care propune un preț majorat cu pasul licitării ridică fișa de participant;
- f) președintele comisiei indicând pe participantul care primul a propus un preț majorat, anunță prețul propus și numărul participantului;
- g) dacă după anunțarea de trei ori a prețului propus nici unul dintre participanții la licitație nu îl majorează, președintele comisiei anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului care a propus ultimul preț, după ce licitarea bunului respectiv se consideră încheiată

7.39. Câștigător al licitației cu strigare se desemnează participantul care a oferit cel mai mare preț.

VIII Modul de predare-primire a activului (bunului) vândut

8.1. Rezultatul licitației se va consemna în procesul verbal (anexa nr.7) semnat de membrii Comisiei de comercializare și de participantul câștigător. La procesul verbal se anexează Fișa de Licitare în cadrul licitației cu strigare (anexa nr.7a) semnată de membrii Comisiei de comercializare și de toți participanții licitației.

8.2. Procesul-verbal se va întocmi imediat după încheierea licitației în cauză.

8.3. Acontul achitat de câștigător se include în valoarea bunului adjudecat. Participantul câștigător urmează să achite valoarea integrală a bunului adjudecat în termen de 10 (zece) zile lucrătoare din data notificării de către bancă.

8.4. În cazul în care valoarea bunului adjudecat nu este achitată în întregime și/sau în termenul stabilit, rezultatele licitației se anulează prin ordinul lichidatorului. După licitația anulată se anunță o nouă licitație la care bunul în cauză se va expune spre comercializare la un preț cel puțin egal cu prețul de expunere a acestui bun la licitația anulată.

8.5. Participantul licitației declarat câștigător care refuză să semneze procesul-verbal al licitației, contractul de vânzare-cumpărare, sau să achite prețul lotului, este lipsit de dreptul de a participa în continuare la alte licitații desfășurate de către Bancă privind comercializarea bunurilor. În acest caz rezultatele licitației se anulează prin ordinul lichidatorului. După licitația anulată se anunță o nouă licitație la care bunul în cauză se va expune spre comercializare la un preț cel puțin egal cu prețul de expunere a acestui bun la licitația anulată.

8.6. În cazul în care prețul la care a fost adjudecat bunul licitat este mai mare sau egal cu 500 000,00 lei, și participantul licitației declarat câștigător refuză să prezintă documentele privind identitatea beneficiarului efectiv, documentele privind identificarea surselor mijloacelor bănești preconizate achitării bunului adjudecat și/sau alte documente solicitate de Bancă, rezultatele licitației se anulează prin ordinul lichidatorului. În acest caz acontul achitat nu se restituie participantului. După licitația anulată se

anunță o nouă licitație la care bunul în cauză se va expune spre comercializare la un preț cel puțin egal cu prețul de expunere a acestui bun la licitația anulată.

8.7. În cazul când valoarea tranzacției depășește suma de 1 (un) milion lei, în vederea obținerii permisiunii prealabile a BNM, Președintele Comisiei de comercializare în temeiul art.38⁴ alin.(1) lit. g) din Legea instituțiilor financiare va pregăti cererea scrisă și setul de documente justificative care confirmă faptul că activele au fost expuse la vânzare printr-o metodă transparentă, că au fost întreprinse toate măsurile în vederea realizării activelor la prețul cel mai avantajos precum și concluzia lichidatorului cu privire la aplicarea măsurilor de cunoaștere a potențialului cumpărător și faptul documentării provenienței mijloacelor bănești, după cum urmează:

a) documentele vor fi prezentate conform Borderoului dosarului (anexa nr.10);

b) setul de documente trebuie să conțină concluzia lichidatorului cu privire la aplicarea măsurilor de cunoaștere a potențialului cumpărător și faptul documentării provenienței mijloacelor bănești;

c) copiile documentelor anexate la dosar urmează să fie legalizate prin aplicarea ștampilei băncii „copia corespunde cu originalul”;

d) documentele prezentate urmează să fie numerotate începând cu prima pagină a scrisorii de solicitare.

8.8. În cazul în care valoarea tranzacției depășește suma de 1 (un) milion lei, banca, după obținerea acordului prealabil al Băncii Naționale a Moldovei, va notifica câștigătorul licitației privind achitarea valorii integrale a bunului adjudecat în termen de 10 zile lucrătoare din data notificării.

8.9. După primirea permisiunii Băncii Naționale a Moldovei și/sau aprobarea de către Lichidatorul Băncii, a tranzacției de comercializare a bunului/rilor respectiv/e, persoana desemnată de către Lichidator Comisia va verifica (în limita competențelor și accesului la datele cu caracter personal) corespunderea informației declarate, despre sursa mijloacelor bănești ce urmează a fi utilizată la procurarea activului adjudecat, furnizată de cumpărător, cu informația privind datele de facto ale tranzacției de încasare a mijloacelor bănești în conturile băncii. Rezultatele verificării se consemnează într-o notă de serviciu care urmează să fie aprobată de către Lichidator Băncii.

8.10. În cazul în care, datele privind sursa de facto de încasare a mijloacelor nu corespund cu cele declarate:

a) pentru activele în valoare de până la 1 milion lei - contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat doar după examinarea/identificarea noii surse, cu expunerea concluziei aprobate de lichidator referitor la legalitatea acesteia;

b) pentru activele în valoare de peste 1 milion lei - banca va solicita suplimentar de la BNM aprobarea operațiunii de vânzare-cumpărare a activului adjudecat sub aspectul modificării sursei mijloacelor bănești utilizate.

8.11. Rezultatele examinării / identificării corespunderii sursei declarate cu sursa de facto utilizată de către cumpărători de rând cu alte documente aferente licitației vor sta la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare a activului adjudecat și va face parte din dosarul licitației.

8.12. După obținerea acordului prealabil al Băncii Naționale a Moldovei și achitarea de către câștigătorul licitației în întregime a valorii bunului adjudecat, cât și după pregătirea setului complet de documente necesar pentru transmiterea bunului, Banca încheie cu câștigătorul licitației contractul de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat la licitație (anexa nr.9).

8.13. După încheierea definitivă a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului, președintele Comisiei de comercializare în baza unei note informative transmite setul de documente aferent licitației în cauză contabilului-șef al Băncii.

8.14. Transmiterea bunului are loc în temeiul Actului de predare-primire a bunului vândut.

8.15. Cheltuielile aferente înstrăinării bunului procurat sunt puse în seama cumpărătorului, inclusiv taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.