

EXTRAS DIN PROCEDURILE
de comercializare a activelor
Băncii Comerciale „UNIBANK” S.A. în
proces de lichidare
(aprobat 17.05.2024)



Iulian Turcan

Lichidatorul
BC „UNIBANK” S.A.
în proces de lichidare

VII. Modul de desfășurare a licitațiilor cu strigare

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.

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 ședința.

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.

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:

a) se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;

b) se plasează pe pagina web oficială a Băncii și site-ul www.999.md cu descrierea desfășurată a bunului (nr. cadastral, suprafața la sol și totală, prețul de expunere, cel puțin 5 fotografii, tipul de folosință, ș.a.)

c) Întru majorarea ariei de informare a potențialilor cumpărători, concomitent cu publicarea anunțului de desfășurare a licitației în „Monitorul Oficial”, informația privind comercializarea bunurilor urmează să fie publicată pe pagina din rețeaua de socializare „Facebook” – „Vânzarea Activelor”. Informația plasată pe „Facebook” va conține descrierea generală a bunului expus, prețul inițial de expunere, precum și pozele bunului.

d) 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 poate fi publicat și în presa locală.

7.10. Data petrecerii licitației se stabilește ca fiind după cel puțin 20 zile calendaristice din data publicării comunicatului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova pe pagina web oficială a Băncii și site-ul www.999.md

7.11. Comunicatul privind desfășurarea licitației va conține:

- a) data, ora și locul desfășurării licitației;
- b) 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”;
- c) termenul limită de prezentare a cererilor de participare la licitație și informația de contact a organizatorului licitației;
- d) prețul de expunere, pasul licitației, suma acontului și mărimea plății pentru deservirea participantului licitației;
- e) rechizitele bancare unde urmează a fi transferat acontul și plata pentru deservirea participantului licitației;
- f) pentru a furniza informații mai detaliate potențialilor cumpărători cu privire la bunul expus spre vânzare, textul anunțului va conține informații suplimentare referitoare la amplasarea bunului și, după caz, nivelul de infrastructură.

Condițiile de participare la licitație

7.12. 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 în 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) copia documentului bancar care confirmă achitarea acontului. În calitate de acout se acceptă și scrisoarea de garanție în mărimea prețului inițial de vânzare a bunului licitat emisă de o bancă licențiată din RM; În cazul în care cuantumul acontului este egal sau mai mare de 100 mii lei RM, participantul î-l va achita prin virament.
 - e) copia documentului bancar care confirmă achitarea plății pentru deservirea participantului licitației;
 - f) alte informații specificate în comunicatul informativ privind desfășurarea licitației.

7.13. Limita de la care se va identifica sursa mijloacelor bănești ale potențialilor cumpărători – câștigătorul licitației se stabilește în mărime de la 500 000 (cinci sute mii) lei. În cazul în care bunul licitat va fi adjudecat la un preț de la 500 000 (cinci sute mii) lei și mai mult, Banca va solicita prezentarea documentelor:

- de confirmare a provenienței mijloacelor bănești, ce urmează să fie achitate pentru bunul adjudecat:

- *pentru persoane juridice:*

- a) Extrase din conturile bancare active existente,
- b) rapoartele financiare pentru ultima dată gestionară,
- c) contractele de credit, contracte de împrumut (cu documentarea provenienței mijloacelor bănești ale împrumutătorului),
- d) contracte de vânzări a activelor,
- e) contracte de locațiune,arendă,
- f) alte documente după caz;

- *pentru persoane fizice:*

- a) Extrase din conturile bancare active existente,
- b) certificate de salariu,
- c) contracte de vânzări a activelor,
- d) contracte de împrumut (cu documentarea provenienței mijloacelor bănești ale împrumutătorului),
- e) contracte de moștenire,
- f) 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),
- g) declarații fiscale,
- h) contracte de locațiune,arendă,
- i) alte documente după caz,

- de identificarea a câștigătorului licitației și beneficiarului efectiv 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).

7.14. 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.

7.15. Ora limită de prezentare a cererilor de participare la licitație este ora 16:00 a ultimei zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației.

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 prezentele proceduri și legislației în vigoare a RM, 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 Condițiile de desfășurare a 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 lucrătoare înainte de data desfășurării licitației, ora 16:00. Termenul limita de depunere a cererii este 1 zi lucrătoare, pana 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 băncii, motivul respingerii comunicând-se în scris persoanei;

7.20.3. participanților necâștigători, în termen de maxim 10 zile lucrătoare 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 acontul în termen de până la 10(zece) zile lucrătoare, din ziua petrecerii licitației. Plata pentru deservirea participantului licitației nu se restituie.

7.25. 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;

7.26. 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 ținând cont de prevederile Ghidului privind identificarea și raportarea activităților sau tranzacțiilor suspecte de spălare a banilor, aprobat prin Ordinul SPCSB nr.15 din 08.06.2018. 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.

Modul de desfășurare a licitației

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

7.28. 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.

7.29. 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.

7.30. 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 perfecta procesul-verbal privind „Licitația nu a avut loc” (anexa nr.6).

7.31. 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 bunului/lotului adjudecat în cadrul licitației. În cazul anulării rezultatelor licitației, Comisia de Comercializare va perfecta un Proces-Verbal conform anexei nr.8.

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

7.33. 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.

7.34. În cazul în care, unicul participant va refuza să accepte vreo majorare propusă, Comisia de Comercializare este în drept să adjudece bunul care se licitează la prețul de expunere.

7.35. 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.

7.36. 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.

7.37. Licitația este condusă de președintele Comisiei de comercializare.

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

7.39. Licitația cu strigare se desfășoară în modul următor:

- a) Președintele Comisiei/licitantul 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 se 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 bunului în favoarea participantului care a propus ultimul preț, după ce licitarea bunului respectiv se consideră încheiată

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

7.41. Participantul câștigător este obligat să prezinte băncii Chestionarul completat conform anexei nr. 11a – persoana fizică, și nr.11b – persoana juridică. În cazul neprezentării banca este în drept să anuleze rezultatele licitației.

VIII. Modul de predare-primire a activului (bunului) adjudecat

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. Plățile de la 100 mii lei RM și mai mari pentru achitarea bunului adjudecat se vor efectua de către cumpărător prin virament.

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.

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 aprobării prealabile a BNM, Președintele Comisiei de comercializare în temeiul art.38⁴ alin.(1) lit. g) din Legea 550/21.07.1995 va pregăti cererea 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 activului la prețul cel mai avantajos 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. După obținerea aprobării prealabile al Băncii Naționale a Moldovei, Banca va notifica câștigătorul licitației privind necesitatea achitării valorii integrale a bunului adjudecat în termen de 10 zile lucrătoare din data notificării.

8.9. După primirea aprobării prealabile a Băncii Naționale a Moldovei, după caz, a aprobării Lichidatorului Băncii, a tranzacției de comercializare a bunului/roilor adjudecate, persoana desemnată de către Lichidator 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 examinării/identificării efectuate 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 1 milion lei și mai puțin - 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 aprobării prealabile al Băncii Naționale a Moldovei și achitarea de către câștigătorul licitației în întregime a valorii bunului adjudecat, cât și după pregătirea documentelor necesare pentru transmiterea bunului, Banca încheie cu câștigătorul licitației contractul de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat la licitație (anexa nr.9).

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

8.14. 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 contabilului-șef al Băncii.

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.

8.16. Pe parcursul a tuturor etapelor de desfășurare a procesului de comercializare a unui bun (de la depunerea Cererii de participare la licitație și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare) expus la un preț mai mare de 20 000,00 lei, banca, în limita posibilităților sale și în conformitate cu art. 5 din Legea 308/ 22.12.2017, va întreprinde următoarele măsuri de precauție:

a) Va identifica și verifica identitatea clienților în baza actelor de identitate, precum și a documentelor, datelor sau informațiilor obținute dintr-o sursă credibilă și independentă;

b) Va întreprinde măsuri de identificarea beneficiarului efectiv al bunului licitat;

IX. Vânzarea cu reducere a datoriilor debitoare

9.1. Datoriile debitoare în baza contractelor de credit pot fi expuse spre vânzare cu reducere la licitații cu strigare sau cerere de oferte.

9.2. Decizia de vânzare a datoriilor debitoare trebuie să țină cont de posibilitățile și modalitățile de recuperare a datoriilor, inclusiv de situația financiară a debitorului, precum și de rezultatele evaluării avantajelor și dezavantajelor modalităților respective de recuperare a datoriilor.

9.3. Evaluarea avantajelor și dezavantajelor modalităților respective de recuperare a datoriilor trebuie să conțină cel puțin următoarele:

- Rezumat
- Informația privind datoria debitoare, care include aspecte generale, situația juridică, situația financiară, garanțiile executării obligațiilor, informația privind evaluarea datoriei debitoare, alte informații aferente.
- Eventualele scenarii de evoluție a relației cu debitorul cu indicarea avantajelor și dezavantajelor fiecărui scenariu.
- Evaluarea pentru fiecare scenariu de evoluție a relației, a valorii actualizate nete.
- Concluzii.

Model detaliat de evaluare avantajelor și dezavantajelor modalităților de recuperare a datoriilor este prezentat în anexa nr.12.

Evaluarea datoriilor debitoare este pusă în sarcina Direcției Credite, Direcției Juridice. Direcția Credite este responsabilă pentru întocmirea documentului final și prezentarea lichidatorului băncii pentru aprobarea strategiei de recuperare a datoriilor debitoare.

9.4. Nu pot fi expuse spre comercializare datoriile debitoare care constituie obiectul unor investigații ale organelor de urmărire penală.

9.5. Prin derogare de la art. 5 alin. (4) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, banca va solicita evaluarea de către un evaluator certificat a datoriilor debitoare supuse vânzării în cazul în care suma de bază (soldul) a acestora depășește 1 milion de lei. În cazul în care, după două solicitări adresate evaluatorilor certificați, banca nu a putut obține evaluarea datoriilor debitoare, acestea pot fi expuse spre vânzare și vândute în lipsa evaluării respective.

9.6. Odată cu primirea deciziei privind valorificarea datoriei debitoare banca va informa debitorul, debitorul gajist și fidejusrul prin expedierea scrisorilor recomandate informația privind inițierea procesului de comercializarea datoriei debitorului acumulate față de bancă.

9.7. Lichidatorul poate să vândă altei bănci sau oricărei altei persoane datoria debitoare cu reducere, dacă va ajunge la concluzia despre imposibilitatea obținerii sumei mai mari a datoriei debitoare, luând în considerare costurile recuperării activelor și timpul necesar pentru aceasta.

9.8. Datoriile debitoare pot fi vândute separat sau prin vânzarea într-un singur lot, ca regulă lotul fiind compus din credite cu caracteristici similare (pe tip de împrumut sau tipul garanției, relațiile existente între debitori, etc.)

9.9. Prețul inițial de expunere spre vânzare a datoriilor debitoare se stabilește în mărime de cel puțin 90% din suma datoriei totale a debitorului față de bancă înregistrată în bilanțul băncii și/sau extrabilanțul băncii, care formează lotul supus vânzării. În cazul insolvențelor sau existenței hotărârii de încasare datoriei, valoarea de expunere se stabilește de cel puțin 90% din suma creanței validate/ suma titlului executoriu actualizată la zi. Pasul de diminuare a prețului aceluiași lot la următoarele proceduri de expunere spre vânzare se stabilește de până la 10% din prețul stabilit la prima expunere.

9.10. Suma datoriei totale a debitorului se stabilește ca suma soldului creditului înregistrată în bilanțul băncii și/sau extrabilanțul băncii, dobânzilor și penalităților, calculate la data adoptării deciziei de expunere la vânzare. În cazul în care datoria debitoare reprezintă datoria unui debitor aflat în procedură de insolvență sau în cazul existenței hotărârii de încasare datoriei - conform sumei stabilite de instanța, actualizată la data de expunere.

9.11. Modalitatea de comercializare a datoriilor debitoare expuse spre vânzare cu reducere, se stabilește ținând cont de prețul de expunere a lotului și anume:

- a) la licitații cu strigare se expun datoriile debitoare cu prețul de expunere mai mare sau egal cu 15 000 lei;

b) prin cererea de oferte se expun spre comercializare datoriile debitoare prețul cărora a fost stabilit până la 15 000 lei și datoriile anterior expuse spre vânzare la licitații, pentru care cheltuielile acumulate aferente expunerii la vânzare sunt egale cu prețul de expunere.

9.12. Pentru datoriile debitoare expuse spre vânzare la licitațiile cu strigare cumpărătorul potențial achită taxa de participare și acontul. Pentru datoriile debitoare expuse spre vânzare prin cerere de oferte cumpărătorul potențial achită taxa de participare. Regulile privind achitarea acontului și taxei de participare sunt prevăzute în pct.7.19. - 7.25. al prezentelor Proceduri.

9.13. Condițiile de participare a cumpărătorilor potențiali la licitațiile datoriilor debitoare expuse spre comercializare precum modul de desfășurare a licitațiilor de comercializare a datoriilor debitoare sunt expuse în punctele capitolului VII din prezentele Proceduri.

9.14. Decizia privind expunerea spre vânzare a datoriilor debitoare, se aprobă de Lichidator și se publică obligatoriu cu cel puțin 20 zile înainte de data desfășurării licitației în Monitorul Oficial al RM și pe pagina web a băncii.

9.15. Concomitent, informația privind comercializarea datoriilor debitoare, Banca o va expedia prin scrisori oficiale și/sau în format electronic (e-mail-uri) următorilor cumpărători potențiali:

- a) băncilor comerciale;
- b) membrilor Asociației Patronale a Companiilor de colectare a datoriilor;
- c) primelor cinci companii de leasing conform listei stabilit de Biroul Național de Statistică;
- d) primelor zece organizații de creditare nebancaară, potrivit datelor publicate de Comisia Națională a Pieței Financiare.

9.16. Comunicatul informativ privind desfășurarea licitației sau cererea ofertelor de preturi privind vânzarea datoriilor debitoare va include cel puțin următoarele:

a) datoriile debitoare supuse vânzării: natura, suma, scadența, existența garanțiilor de rambursare; în cazul debitorului persoană juridică – denumirea și sediul ei, iar în cazul debitorului persoană fizică – specificarea statutului de persoană fizică, a localității domiciliului/reședinței ei și, în caz de necesitate, alte date depersonalizate;

b) prețul inițial de vânzare a datoriilor debitoare (lotului);

c) data, ora și locul desfășurării licitației sau deschiderii ofertelor;

d) modul, termenul-limită și locul de prezentare de către cumpărătorii potențiali a ofertelor și documentelor pentru participare la procedura de vânzare a datoriilor debitoare. Termenul - limită stabilit pentru prezentarea ofertelor trebuie să fie suficient pentru evaluarea de către cumpărătorii potențiali a condițiilor de vânzare a datoriilor debitoare;

e) mărimea taxei de participare la licitație și a acontului, condițiile și termenul de plată a acestora;

f) termenul și locul unde cumpărătorii potențiali pot face cunoștință cu informația și materialele privind datoriile debitoare supuse vânzării;

g) specificarea faptului că accesul la informația detaliată privind datoriile debitoare, se admite doar persoanelor care vor semna acorduri de confidențialitate și prezenta documentele confirmative privind suficiența mijloacelor bănești pentru procurarea datoriilor debitoare respective;

9.17. Regulile generale de desfășurare a licitațiilor a căror obiect sunt datoriile debitoare cu reducere nu diferă de regulile generale de vânzarea activelor băncii prin licitații.

9.18. Comunicatul informativ privind vânzarea datoriilor debitoare prin cererea ofertelor se publică pe pagina web a băncii și concomitent se expediază în mod obligatoriu cel puțin către cumpărătorii potențiali indicați în pct. 9.15. al prezentelor Proceduri cu cel puțin 20 zile înainte de termenul limită de prezentare a ofertelor.

9.19. Comunicatul informativ privind vânzarea datoriilor debitoare prin cererea de oferte va include cel puțin următoarea informație:

a) datoriile debitoare supuse vânzării: natura, suma totală, scadența, existența garanțiilor de rambursare; în cazul debitorului persoană juridică – denumirea și sediul ei, iar în cazul debitorului persoană fizică – specificarea statutului de persoană fizică, a localității domiciliului/reședinței ei și, în caz de necesitate, alte date depersonalizate;

b) nivelul prețului minim stabilit pentru ofertă;

- c) modul, termenul-limită și locul de prezentare de către cumpărătorii potențiali a documentelor pentru participare la procedura de vânzare a datoriilor debitoare;
- d) lista actelor pentru participare la procedura de vânzare a datoriilor debitoare;
- e) termenul și locul unde cumpărătorii potențiali pot face cunoștință cu informația și materialele privind datoriile debitoare supuse vânzării;
- f) mărimea taxei de participare la cererea de oferte, condițiile și termenul de plată a acestora
- g) specificarea faptului că la informația privind datoriile debitoare, care conține date cu caracter personal sau alte date confidențiale, au acces doar persoanele care vor semna până la data-limită stabilită acordul de confidențialitate și vor prezenta documentele confirmative aferente;
- h) datele de contact ale băncii;
- i) după caz, condițiile suplimentare pentru bunurile expuse la vânzare și altă informație relevantă;
- j) data examinării ofertelor;
- k) ordinea de informare a persoanei, oferta căreia a fost acceptată;
- l) condițiile și termenul achitării și încheierii acordului de cesiune.

9.20. Ofertele se prezintă în plicuri închise cu mențiunea „oferta de răscumpărare a datoriilor” în termenul limită stabilit în comunicatul informativ. Ofertele prezentate în plicuri deschise sau în afara termenului stabilit nu vor fi admise spre examinare. Ofertele prezentate urmează a fi transmise secretarului comisiei pentru păstrare.

9.21. În ofertă urmează a fi indicată datoria debitoare solicitată și prețul propus. La ofertă trebuie să fie anexate următoarele documente pentru participare la procedura de vânzare a datoriilor debitoare:

- a) actele care certifică, în modul stabilit, identitatea participantului (în cazul persoanei juridice - copia certificatului de înregistrare de stat / copia extrasului din registrul de stat, iar în cazul persoanei fizice - actul de identitate);
- b) procura întocmită în modul stabilit de lege, care confirmă împuternicirile reprezentantului de a participa la licitație/cererea de oferte din numele și pe contul persoanei fizice/juridice de a licita pentru creanța/lotul expus la vânzare, de a semna procesele-verbale, contractele de vânzare-cumpărare, actele de predare-primire (în cazul în care nu se prezintă persoana);
- c) copia actului de identitate al persoanei împuternicite;
- d) copia actului de identitate al beneficiarului efectiv (se prezintă în cazul în care beneficiarul efectiv este altul decât participantul care participă la cererea de oferte);
- e) confirmarea achitării taxei de participare.

9.22. Plicurile urmează a fi deschise în ziua stabilită în comunicat în prezența membrilor comisiei, care va stabili prețul maxim propus pentru fiecare creanță și va stabili câștigătorul cererii de oferte, care a propus prețul maxim. Rezultatele examinării vor fi incluse în procesul-verbal și vor fi semnate de către toți membrii comisiei, cu anexarea tuturor actelor și vor fi aprobate de lichidatorul băncii. Lipsa actelor indicate la pct. 9.21 se consideră ofertă incompletă și servește temei pentru descalificare.

9.23. În termen de 3 zile lucrătoare de la data stabilită pentru deschiderea ofertelor, comisia va informa participantul care a propus cel mai mare preț despre faptul că, în rezultatul examinării ofertelor prezentate, acesta a fost desemnat drept câștigător.

9.24. În termen de 10 zile de la data notificării câștigătorului acesta urmează să achite suma propusă și acceptată de bancă, și să semneze acordul de cesiune a creanțelor.

9.25. Câștigătorul stabilit în rezultatul examinării ofertelor, care n-a achitat în termenul stabilit suma propusă sau care a refuzat să semneze contractul de cesiune a creanțelor, nu va mai fi ulterior acceptat în calitate de cumpărător potențial al activelor băncii.

9.26. După adjudecarea datoriei debitoare în cadrul la licitației sau cererii de oferte, în cazurile prevăzute în pct. 8.7 al prezentelor Proceduri, Banca, pentru obținerea aprobării prealabile a tranzacției de vânzare-cumpărare, va înainta Băncii Naționale setul respectiv de documente. În cazul obținerii aprobării prealabile de către BNM a tranzacției de vânzare-cumpărare, după câștigătorul licitației și banca vor semna acordurile de cesionare a creanțelor, doar în situația achitării de către cumpărător a sumelor datorate conform rezultatelor procedurii de vânzare.

9.27. Imediat după semnarea acordurilor de cedare a datoriilor debitoare, banca va informa debitorul/debitorul gajist despre acest fapt, precum și despre faptul că banca în proces de lichidare nu

mai are careva creanțe către debitor/creditor gajist.

9.28. Banca asigură, fără consimțământul debitorului, accesul cumpărătorului potențial la informația de care dispune cu privire la datoria debitoare, inclusiv la datele cu caracter personal, necesare în scopul vânzării datoriei debitoare, dacă cumpărătorul potențial a semnat acordul de confidențialitate, prin care se angajează să păstreze, în condițiile legii, secretul asupra informațiilor confidențiale, și dacă a prezentat documentele confirmative privind suficiența mijloacelor bănești pentru cumpărarea datoriei debitoare respective.

9.29. În cazul în care activele nu sunt comercializabile din lipsă de cerere sau costul vânzării depășește valoarea acestora, ori din alte motive întemeiate nu se supun comercializării, lichidatorul poate renunța la drepturile băncii asupra acestor active după obținerea permisiunii în scris a Băncii Naționale.

X. Comercializarea activelor care se vând de către executorii judecătorești în cadrul procedurilor de executare silită și administratorii autorizați în procesul de insolvență.

10.1 Procedura de valorificare a bunurilor instituite cu gaj/ipotecă în scopul asigurării rambursării creditelor neperformante a debitorilor băncii în baza documentului executoriu aflat în proces de executare silită sau în cadrul procesului de insolvență se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de executare al RM adoptat prin Legea nr. 443 din 24.12.2004 și Legea insolvenței nr. 149 din 29.06.2012 cu participarea Direcției juridice a băncii.

10.2 Banca informează și atenționează executorii judecătorești și administratorii proceselor de insolvență ca anunțurile de expunere la licitație a bunurilor grevate în favoarea băncii să fie publicate cu cel puțin 20 zile calendaristice până la data petrecerii licitației.