

Licitațiile pentru locuințe executate silit – oportunitate de cumpărare la preț mai mic decât în piață

Criza financiară și urmările sale, care încă se resimt, au pus multe persoane în situația să nu își mai poată plăti ratele la creditele contractate de la bănci.

Dacă, în cazul împrumuturilor negarantate, băncile nu prea au opțiuni de recuperare a sumelor, în afară de a suna clienții pentru a-i convinge să plătească sau a vinde creanțele către firme specializate în administrarea lor, pentru sume mult mai mici, care rareori depășesc 10% din valoarea contabilă, când vine vorba despre creditele garantate cu bunuri, acestea recurg la executarea silită a respectivelor bunuri și la urmărirea clienților pentru diferența rămasă (având în vedere că valoarea de piață a bunurilor a coborât substanțial, comparativ cu momentul la care au fost luate împrumuturile).

Cum multe credite luate în perioada de dinainte de izbucnirea crizei au fost destinate cumpărării sau construcției de locuințe, băncile au ajuns să dețină un număr important de proprietăți imobiliare, de la apartamente individuale la proiecte întregi.

Din dorința să valorifice cât mai bine aceste dețineri, instituțiile de credit organizează licitații pentru vânzarea lor.

Oferta disponibilă poate fi consultată atât pe site-uri de specialitate, cât și pe paginile de Internet ale băncilor.

Aproape că nu există bancă pentru care, dacă îi introduci numele într-un motor de căutare alături de cuvântul „licitații”, să nu găsești adresa paginii care conține lista de bunuri scoase la vânzare.

Mai multe instituții de credit și-au creat adrese de tipul „vanzari.numele_bancii.ro”, ca să faciliteze accesul la informații celor interesați să cumpere.

Pentru că problema unora reprezintă oportunitatea altora.

Persoane care fie doresc să își cumpere o locuință la un preț mai mic decât cel din piață, fie vor să obțină un venit suplimentar din vânzarea sau închirierea unui imobil aleg să participe la licitațiile organizate de bănci.

În urmă cu un an, Anca Bidian, directorul general al brokerului de credite



Kiwi Finance, explica, pentru ziarul BURSA, că profilul clientului s-a schimbat în urma crizei financiare, firmele din domeniul în care activează ținând oameni cu venituri peste medie, interesate să profite de prețurile reduse ale proprietăților imobiliare, pentru a realiza o a doua sau a treia achiziție.

Băncile ne-au declarat că la licitațiile lor se înscriu atât participanți interesați să cumpere imobile pentru folosință proprie, cât și unii care urmăresc revânzarea acestuia.

Poate participa la astfel de licitații orice persoană care, cel mai târziu până la data și ora stabilite în publicația de vânzare, a consemnat cu titlu de cauțiune la bancă și în contul specificat, la dispoziția executorului, 10% din prețul de începere a licitației, potrivit legislației în vigoare.

În cazul necăstigiării licitației, cauțiunea depusă se restituie, la cerere.

Debitorul executat silit nu poate să liciteze pentru bunul de care a fost depozitat nici personal, nici prin persoane interpușe, se mai precizează în legislație.

Anumite bănci solicită depunerea

ofertei scrise cu cinci – șapte zile înaintea datei la care are loc licitația sau trimiterea ofertei în plic sigilat, în atenția executorului, arată portalul Executări.com.

Prețul de la care începe licitația este cel prevăzut în publicațiile de vânzare, adjudecatarul imobilului urmând să plătească prețul imobilului în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, ținându-se seama de cauțiunea depusă în contul prețului, potrivit aceleiași surse.

În cazul în care adjudecatarul nu plătește prețul în termenul prevăzut, imobilul urmează să fie scos din nou la vânzare în contul adjudecatarului, care va fi obligat să achite cheltuielile aferente noii licitații, precum și eventuala diferență de preț.

Un exemplar al actului de adjudecare trebuie predat adjudecatarului, pentru a-i servi drept titlu de proprietate și pentru a fi înscris în cartea funciară, conform Executări.com, care mai precizează că proprietatea imobilului se transmite de la debitor la adjudecatar prin actul de adjudecare, de la data înregistrării imobilului rămânând liber de

orice ipotecă sau alte sarcini.

Publicul larg manifestă “o oarecare reticentă” față de achiziția de bunuri executate silit, arată reprezentanții băncilor, precizând, însă, că interesul este în creștere, anul trecut fiind cel mai bun, din punct de vedere al vânzărilor realizate, iar așteptările pentru 2014 sunt de creștere.

Cum multe credite luate în perioada de dinainte de izbucnirea crizei au fost destinate cumpărării sau construcției de locuințe, băncile au ajuns să dețină un număr important de proprietăți imobiliare, de la apartamente individuale la proiecte întregi.

Astfel de tranzacții prezintă anumite riscuri pentru cumpărători, mai ales în ceea ce privește evacuarea foștilor proprietari, care trebuie făcută de cei noi, împreună cu autoritățile, explică Elena Puică, directorul comercial al Executări.com. Domnia sa recomandă persoanelor interesate să participe la licitațiile băncilor să se intereseze care este situația juridică a imobilului dorit.

La rândul lor, băncile ne-au precizat că legea permite formularea de contestații la executările silite pe tot parcursul derulării acestora, însă cazurile când contestatarii au câștig de cauză sunt rare.

Ca să evite eventualele probleme pentru cumpărători și să crească, astfel, atractivitatea ofertelor prezentate, băncile recurg la achiziția locuințelor executate silit prin companii imobiliare pe care le controlează și vânzarea lor ulterioară la licitații, arată Elena Puică.

Prețurile acestor locuințe sunt, în medie, cu 25% mai mici decât cele din piață, însă reducerile pot să fie și mai substanțiale, conform băncilor.

În cazul bunurilor care nu au fost vândute în cadrul a două licitații, cea de a treia încercare are un preț de pornire care este jumătate din cel evaluat inițial, potrivit Elenei Puică.

Cele mai căutate locuințe sunt aparta-

mentele cu două sau trei camere, datorită faptului că pot fi cel mai ușor valorificate ulterior, ne-au declarat reprezentanții instituțiilor de credit.

Băncile oferă celor interesați să cumpere bunuri executate silit posibilitatea să ia împrumuturi pentru finanțarea tranzacției.

Fluxul de analiză și aprobare a unui astfel de credit poate fi identic cu cel aferent unui credit standard de achiziție de locuință sau mai complex, în funcție de fiecare instituție financiară în parte.

Nu doar licitațiile organizate de bănci oferă oportunități de achiziții la prețuri mai mici decât în piață, ci și cele desfășurate de lichidatorii judiciari sau de Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF).

La licitațiile organizate de lichidatori poate participa orice persoană care, cel mai târziu până la data și ora stabilite în publicația de vânzare, a consemnat cu titlu de cauțiune la bancă și în contul specificat, la dispoziția lichidatorului, suma solicitată, potrivit Executări.com.

De asemenea, participării trebuie să cumpere caietul de sarcini de la lichidator și să achite taxa de participare.

În cazul necăștigării licitației, cauțiunea depusă se restituie, la cerere.

Publicațiile de vânzare pot conține informații legate de repetarea licitației, în cazul neajudecării la prezentul termen. În aceste cazuri, publicația de vânzare nu se reînnoiește, iar reluarea licitației ei se face în zilele și la orele anunțate.

Intenția de participare la licitație se anunță lichidatorului, în scris, cu două – cinci zile înainte de ținerea licitației.

Valoarea taxei de participare la licitație se stabilește de către lichidator, iar suma nu se restituie, de principiu, arată Executări.com.

Garanția de participare la licitație se stabilește ca procent din valoarea bunului sau suma fixă, se restituie participanților care nu au câștigat licitația, dar nu și celui care a adjudecat bunul, în acest caz garanția reprezentând un avans din valoarea bunului.

Valoarea caietului de sarcini se stabilește de lichidator și nu se restituie. Documentul conține toate informațiile legate de bunurile scoase la licitație.

Cei interesați să participe la licitațiile

ANAF trebuie să depună cu cel puțin o zi înainte de data licitației oferta de cumpărare; dovada plății taxei de participare sau a constituirii garanției sub forma scrisorii de garanție bancară; imputernicirea persoanei care îl reprezintă pe ofertant; copie de pe certificatul unic de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului, pentru persoanele juridice de naționalitate română, actul de înmatriculare tradus în limba română, pentru persoanele juridice străine, copie de pe actul de identitate pentru persoanele fizice române, respectiv copie de pe pașaport, pentru persoanele fizice străine; precum și dovada, emisă de organele fiscale, că nu au obligații fiscale restante față de acestea.

Prețul de pornire a licitației este pre-



Prețul de pornire a licitației este prețul de evaluare pentru prima licitație, diminuat cu 25% pentru a doua licitație și cu 50% pentru a treia licitație, conform Executări.com.

țel de evaluare pentru prima licitație, diminuat cu 25% pentru a doua licitație și cu 50% pentru a treia licitație, conform Executări.com.

Adjudecarea se face în favoarea participantului care a oferit cel mai mare preț, dar nu mai puțin decât prețul de pornire. În cazul prezentării unui singur ofertant la licitație, comisia poate să îl declare adjudecatar dacă acesta oferă cel puțin prețul de pornire a licitației.

Taxa de participare reprezintă 10% din prețul de pornire a licitației și se plătește în lei la unitatea teritorială a Trezoreriei Statului. În termen de 5 zile de la data întocmirii procesului-verbal de licitație, organul fiscal va restitui taxa de participare participanților care au depus oferte

de cumpărare și care nu au fost declarați adjudecatari, iar în cazul adjudecării, taxa se reține în contul prețului. Taxa de participare nu se restituie ofertanților care nu s-au prezentat la licitație, celui care a refuzat încheierea procesului-verbal de adjudecare, precum și adjudecatarului care nu a plătit prețul.

După adjudecarea bunului adjudecatarului este obligat să plătească prețul, diminuat cu contravaloarea taxei de participare, în lei, în numerar la o unitate a Trezoreriei Statului sau prin decontare bancară, în cel mult cinci zile de la data adjudecării.

Dacă adjudecatarul nu plătește prețul, este obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și, în cazul în

care prețul obținut la noua licitație este mai mic, diferența de preț.

În cazul vânzării la licitație a bunurilor imobiliare, cumpărătorii pot solicita plata prețului în rate, în cel mult 12 rate lunare, cu un avans de minimum 50% din prețul de adjudecare a bunului imobil și cu plata unei dobânzi sau majorări de întârziere, după caz, stabilite conform prezentului cod. Organul de executare va stabili condițiile și termenii de plată a prețului în rate.

Cumpărătorul nu va putea înstrăina bunul imobil decât după plata prețului în întregime și a dobânzii sau majorării de întârziere stabilite.

Suma reprezentând dobânda sau majorarea de întârziere, după caz, nu stinge creanțele fiscale pentru care s-a început executarea silită și constituie venit al bugetului corespunzător creanței principale.

PREȚUL FALIMENTULUI:

În Detroit, primăria se pregătește să vândă case și cu 1.000 de dolari

Primăria orașului american Detroit, aflat în faliment, a lansat un site online prin intermediul căruia vrea să vândă la licitație o parte dintre cele 16.000 de locuințe vacante pe care le deține, la prețuri începând de la 1.000 de dolari, potrivit CNN.

Vânzarea primelor 15 locuințe a fost prognozată să înceapă pe 5 mai. Primăria, care a intrat în posesia acestora în contul taxelor neplătite de proprietari, vrea să vândă câte o casă pe zi.

Cumpărătorii trebuie să reabiliteze rapid casele, iar în șase luni trebuie să fie locuite, în caz contrar urmând să piardă proprietatea, dar și banii plătiți.

Multe dintre cartierele din Detroit, oraș aflat în declin economic de mai multe decenii, au fost lovite puternic în perioada crizei financiare și nu reușesc încă să-și revină, afectate și de intrarea primăriei din Detroit în faliment, anul trecut.

Licitațiile sunt deschise doar locuitorilor din statul american Michigan, precum și companiilor fără istoric de încălcare a reglementărilor privind taxele și construcțiile.

Primăria orașului Detroit a cerut, în iulie anul trecut, protecția sub legea falimentului în SUA, solicitarea fiind acceptată în decembrie de tribunal. Acesta este cel mai mare faliment al unei municipalități din istoria Statelor Unite, datorită fiind estimate la 18-20 de miliarde de dolari. Ca urmare a declinului economic, în oraș se află zeci de mii de clădiri și terenuri abandonate.

Administratorul Detroit în procesul de faliment, Kevyn Orr, se așteaptă ca orașul să iasă din faliment spre sfârșitul verii sau în toamna acestui an.

