

Reglur um umsýslu, fullnustu og sölu eigna

Lindarhvoll ehf.

1. gr. Almennt

- 1.1. Lindarhvoll ehf. (hér eftir nefnt „félagið“) starfar á grundvelli laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 (hér eftir „ehfl“) og samkvæmt samþykktum félagsins er tilgangur þess að annast umsýslu, fullnustu og sölu á eignum ríkissjóðs, móttæknum skv. 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða III í lögum nr. 36/2001 um Seðlabanka Íslands, og annar skyldur rekstur.
- 1.2. Félagið hefur sett sér starfsreglur sem settar voru með vísan til 5. mgr. 46. gr. ehfl. og samþykta félagsins. Við gerð starfsreglnanna voru hafðar til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, útgefnum af Viðskiptaráði, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.
- 1.3. Í starfsreglum stjórnar kemur fram að stjórnin skuli við ákvörðunartöku sína varðandi einstök lána- og eignamál taka tillit til samþykktra lánareglna félagsins ásamt því að tryggja að við sölu eigna hafi verið farið eftir fyrirbyggjandi reglum um umsýslu, fullnustu og sölu eigna, sem stjórn félagsins hefur samþykkt
- 1.4. Tilgangur reglna þessarar um umsýslu, fullnustu og sölu eigna er að gera grein fyrir þeim reglum sem félagið og þá lána- og eignanefnd ef hún verður skipuð, þurfa að taka tillit til við ákvörðunartöku og meðferðar vegna sölu á eignum sem eru til umsýslu hjá félaginu. Markmiðið með setningu reglna þessara að tryggja gagnsæi, hlutlægni, jafnræði, hagkvæmni og auka trúverðugleika við ákvörðunartöku félagsins við sölu eigna með það að leiðarljósi að gæti jafnræðis allra aðila.
- 1.5. Í fyrirbyggjandi starfsreglum stjórnar félagsins getur stjórn skipað lána- og eignanefnd, sem hefur það hlutverk að fara yfir einstök lánamál sem þarfnast endurskipulagningar og tekur ákvarðanir um lánamál, niðurfellingu, afskriftir, fjárfestingar og ábyrgðir ásamt því að taka ákvarðanir um sölu á eignum í umsýslu félagsins.
- 1.6. Með orðinu eign í reglum þessum er átt við allar eignir sem félagið hefur umsýslu með, fullnustar og skal sjá um sölu á og voru móttækna skv. 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða III í lögum nr. 36/2001 um Seðlabanka Íslands,.

2. gr. Stefna og markmið

- 2.1. Félagið hefur það að markmiði sínu, í samræmi við samþykktir félagsins, ákvæði til bráðabirgða III í lögum nr. 36/2001 um Seðlabanka Íslands og samning félagsins við fjármála- og efnahagsráðherra að vinna markvisst að því að selja eignir eins fljótt og kostur er, með það að leiðarljósi að hámarka verðmæti þeirra gagnvart ríkissjóði og lágmarka eins og kostur er kostnað við umsýslu þeirra.

- 2.2. Stjórn félagsins skulu við meðferð á sölu eigna taka mið af þeim sjónarmiðum sem finna má í 45. gr. laga nr. 123/2015, um opinber fjármál, og taka mið af þeim markmiðum sem koma fram í ákvæði til bráðabirgða III í lögum nr. 36/2001, um Seðlabanka Íslands, varðandi starfsemi félagsins, starfsreglum stjórnar og samningi um umsýslu, fullnustu og sölu eigna á milli félagsins og fjármála- og efnahagsráðherra fyrir hönd ríkissjóð.
- 2.3. Við umsýslu, fullnustu og sölu eigna skal leggja áherslu á gagnsæi, hlutlægni, jafnræði og hagkvæmni. Með hagkvæmni er átt við að leitað sé hæsta verðs eða markaðsverðs fyrir eignirnar.

3. gr. Reglur og viðmið við sölumeðferð eigna

- 3.1. Framkvæmdastjóri eða rekstraraðila hefur umsjón með sölu, fullnustu og umsýslu eigna félagsins.
- 3.2. Gera skal úttekt á eignum þegar í stað og skal meta með hvaða hætti skuli undirbúa þær í sölumeðferð.
- 3.3. Söluferli eigna félagsins skal hefjast eins fljótt og kostur eftir að félagið hefur öðlast full umráð viðkomandi eignar, að fullnægðum öðrum þeim skilyrðum er reglur þessar setja og með vísan til starfsreglna stjórnar félagsins.
- 3.4. Sala eða önnur ráðstöfun eigna skal eiga sér stað að undangengnu opnu tilboðsferli, þar sem gætt skal gagnsæis og jafnræðis bjóðenda.
- 3.5. Gagnsæi skal tryggja með því að allt ferli við sölu og ráðstöfun félagsins á eignum sé skýrt og ljóst og ávallt skal liggja fyrir á hverju einstakar ákvarðanir eru byggðar. Standi tvær eða fleiri leiðir til boða varðandi sölu eða ráðstöfun á eignum skal kappkosta að velja þá leið sem er gagnsærri. Heimilt er við framkvæmd sölu að setja bjóðendum tiltekin málefnaleg skilyrði, eins og um fjárhagslegt hæfi þeirra eða önnur sambærileg skilyrði, sem metin eru nauðsynleg til að ná fram markmiðum reglna þessara. Séu slík málefnaleg skilyrði sett fram við sölu skal það gert með gagnsæjum hætti þannig að forsendur þeirra sé augljósar og hafnar yfir vafa.
- 3.6. Jafnræði skal tryggja með því að skilyrði við sölu eða ráðstöfun séu fá, skýr og öllum ljós. Allir sem uppfylla málefnaleg skilyrði skulu hafa kost á því að bjóða í einstakar eignir og tryggja skal að nauðsynlegar upplýsingar um söluferlið séu aðgengilegar fyrir alla mögulega bjóðendur.
- 3.7. Sé það metið svo að tilteknum eignum verði með engu móti ráðstafað að undangengnu opnu tilboðsferli, t.d. vegna þess að slíkt söluferli er talið óframkvæmanlegt vegna eðlis eignanna skal leggja tillögu þess efnis fyrir stjórn félagsins. Er stjórn félagsins heimilt að víkja frá þessari meginreglu, enda sé það gert á formlegan hátt á grundvelli skriflegs rökstuðnings og að fenginni umsögn Ríkisendurskoðunar.
- 3.8. Fasteignir skulu rýmdar um leið og ríkissjóður hefur öðlast fullan umráðarétt yfir fasteigninni. Sé fasteignin ekki rýmd án tafar eða innan tiltekins frest ef aðilar hafa samið um slík skal að öllu jöfnu höfða útburðarmál.
- 3.9. Fasteignir sem til meðferðar eru hjá félaginu skulu settar í sölumeðferð hjá tveimur eða fleiri löggildum fasteignasölum um leið og ríkissjóður hefur öðlast full umráð eignarinnar og eignin hefur verið rýmd ásamt því að gerðar hafa verið viðeigandi ráðstafanir til að koma eign í söluhæft

ástand til að hámarka sölumerðmæti eignarinnar. Sýning eigna er alfarið á ábyrgð fasteignasala og ber honum að auglýsa eignina á þekktum fasteignavef.

3.10. Tryggja skal við sölumerðferð fasteigna félagsins að kaupanda sé gerð grein fyrir því að félagið eignaðist eignina vegna fullnustu eða skuldaskila og félagið geti því með engu móti fullnægt upplýsingaskyldu sinni og takmarkar það rétt kaupanda til að bera fyrir sig galla.

3.11. Við ákvörðun á ásettu verði fasteignar við sölumerðferð hennar þá skal framkvæmdastjóra með hliðsjón af mati að lágmarki tveggja fasteignasala (eins utan höfuðborgarsvæðisins), leggja fyrir stjórn til endanlegrar ákvörðunar hvert ásett verð hennar eigi að vera. Í vissum tilvikum heimilt að setja fasteignir í sölumerðferð og óska eftir tilboði í eignirnar, eftir samþykki stjórnar. Fasteignir skulu að lágmarki vera í sölumerðferð tuttugu daga áður en hæsta verði er tekið.

4. gr. Sala eigna

4.1. Tryggja skal hagkvæmni við sölu eigna. Með hagkvæmni er átt við að leitað sé hæsta verðs eða markaðsverðs fyrir eignirnar. Mat á því hvað telst vera hæsta verð miðast við staðgreiðsluverð.

4.2. Þegar eign hefur verið sett í sölumerðferð samkvæmt reglum þessum skulu tilboðin lögð fyrir stjórn til endanlegrar samþykktar eða synjunar í samræmi við starfsreglur stjórnar og á grundvelli sammings um umsýslu, fullnustu og sölu eigna á milli fjármála- og efnahagsráðherra fyrir hönd ríkissjóð og félagsins.

5. gr. Ýmis ákvæði

5.1. Stjórnarmönnum eða starfsmönnum er óheimilt að kaupa eignir sem eru til sölumerðferðar hjá félaginu.

5.2. Meginreglan er sú samkvæmt reglum þessum að almennt eru aðrar eignir ekki teknar upp í sem hluti greiðslu kaupverðs. Meti félagið að nauðsynlegt sé að taka aðra eign upp í sem hluta greiðslu til að hámarka verðmæti eignarinnar skal sú beiðni lögð fram til samþykktar í stjórn félagsins.

5.3. Óheimilt er að veita veðleyfi nema það sé skilyrt með þeim hætti að allt andvirði láns sem kaupandi tekur vegna veðleyfisins renni óskipt til greiðslu á kaupverði. Fullnægi hið skilyrta veðleyfi fyrrnefndum skilyrðum er framkvæmdastjóra heimilt að veita slíkt veðleyfi hverju sinni.

5.4. Heimilt er að leigja út eignir og skal þá leitast við að fá markaðsleigu fyrir viðkomandi eign

6. gr. Gildissvið

6.1. Reglur þessar gilda um allar eignir sem eru í umsýslu, til fullnustu og sölu hjá félaginu á hverjum tíma.

6.2. Stjórn félagsins eru bundin af reglum þessum við ákvörðunartöku og merðferð á eignum í umsýslu, til fullnustu og sölu hjá félaginu.

7. gr. Breytingar á reglum þessum o.fl.

- 7.1. Einungis stjórn getur gert breytingar á reglum þessum. Til breytinga á reglunum þarf samþykki einfalds meirihluta stjórnar. Reglur þessar skal yfirfara að jafnaði árlega.
- 7.2. Reglur þessar öðlast gildi við samþykki stjórnar.

Þannig samþykkt á stjórnarfundum Lindarhvals ehf. þann 28. apríl 2016