



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ: 02-02-2018

**ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ
Μ Ε Σ Ο Γ Α Ι Α Σ**

ΑΡ. ΠΡΩΤ: 1907

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της υπ' αριθμόν **2^{ης}/31-01-2018** συνεδρίασεως του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας.

Αριθμ. Αποφ. 44/2018

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Λήψη απόφασης τις νομικές και πολιτικές δυνατότητες προστασίας, των οικονομικά αδυνάτων συμπολιτών μας, που κινδυνεύουν από κατασχέσεις, λόγω «Κόκκινων Δανείων», οι πρώτες κατοικίες τους.

Στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας και στο Δημοτικό Κατάστημα την **31^η** του μηνός **Ιανουαρίου** έτους **2018**, ημέρα της εβδομάδος **Τετάρτη** και ώρα **7μ.μ.**, συνήλθε σε συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, έπειτα από την υπ' αριθμόν **1428/25.01.2018** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτού, που δημοσιεύθηκε σε κάθε έναν από τους Συμβούλους, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010 Φ.Ε.Κ. Α'/87/07-06-2010, και στον κ. Δήμαρχο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν.3852/2010.

Η Γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου κα Κανελλοπούλου-Φράγκου Ελένη, εκφώνησε τον κατάλογο των παρόντων μελών του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι επί συνόλου μελών (**27**) ευρέθησαν παρόντα (**16**).

ΠΑΡΟΝΤΕΣ: 1) Κιμπιζή Μαρία, **2)** Πολίτης Ιωάννης, **3)** Δρίτσας Χρήστος, **4)** Καβασακάλης Γεώργιος, **5)** Γιαννάκη Ζωή, **6)** Σταμπέλος Θεοφάνης, **7)**

Μεθενίτης Βασίλειος, **8)** Δρίτσα Μπίλιω, **9)** Παπασιδέρης Αναστάσιος, **10)** Ορφανός Γεώργιος, **11)** Νικολακόπουλος Αναστάσιος, **12)** Αλλαγιάννης Κωνσταντίνος, **13)** Κολιαβασίλης Δημήτριος, **14)** Κανελλοπούλου-Φράγκου Ελένη, **15)** Στρατουδάκης Ιωάννης, **16)** Μπέης Λεωνίδα.

ΑΠΟΝΤΕΣ: **1)** Ρούσης Άγγελος, **2)** Ορφανός Νικόλαος, **3)** Μαντάλας Χρήστος, **4)** Γιαννάκης Γεώργιος, **5)** Φράγκος Σπυρίδων, **6)** Μεθενίτης Κωνσταντίνος, **7)** Αδάμος Γεώργιος, **8)** Γκλιάτης Δημήτριος, **9)** Μπέη Θάλεια, **10)** Ευαγγελίου Ιωάννης, **11)** Δράκου Δήμητρα.

Κατά τη συζήτηση του θέματος προσήλθαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι: **1)** Μπέη Θάλεια, **2)** Ευαγγελίου Ιωάννης, **3)** Δράκου Δήμητρα, **4)** Ρούσης Άγγελος.

Στη συνεδρίαση μετείχε κληθείς και ο Δήμαρχος κ. Μεθενίτης Σωτήρης.

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το **μόνον θέμα** της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε το λόγο στον κ. Δήμαρχο ο οποίος αφού πρώτα ευχαρίστησε τους παριστάμενους, εξέθεσε στο Δημοτικό Συμβούλιο τα εξής:

Το σημερινό Δημοτικό Συμβούλιο διεξάγεται για να αντιμετωπιστεί από κοινού με τους Δήμους των Μεσογείων και της Λαυρεωτικής το μεγάλο ζήτημα που θα προκύψει από την 01-01-2019, οπότε λήγει η προστασία που μέχρι σήμερα προσέφερε στην Α΄ Κατοικία ο Νόμος Κατσέλη. Το πρόβλημα θα έπρεπε να το είχε εξετάσει νωρίτερα η ΚΕΔΕ, η οποία δεν έλαβε υπόψη της το έγγραφο του υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, όπου αποσαφηνίζονται οι όροι με τους οποίους ο δανειολήπτης μπορεί να εξαγοράσει το δάνειό του, πριν αυτό πουληθεί σε fund.

Αναλυτικότερα, το έγγραφο του υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης που υπογράφει ο Ειδικός Γραμματέας Διαχείρισης Ιδιωτικού χρέους, Φώτης Κουρμούσης, το οποίο κατατέθηκε στη Βουλή, κατόπιν ερώτησης του βουλευτή της Ν.Δ. Κώστα Τζαβάρα, σε ότι αφορά στο ρόλο των Δήμων και των Επιμελητηρίων αποσαφηνίζει τα ακόλουθα: «Όσον αφορά τη δραστηριοποίηση Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Επιμελητηρίων, αυτό θα ήταν εφικτό εφόσον συστήσουν εταιρείες που πληρούν τα κριτήρια (ν. 4389/2016 και ν. 4354/2015) για την απόκτηση της ειδικής άδειας Εταιρίας Διαχείρισης ή Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (οι ίδιοι οι Οργανισμοί δεν μπορούν να αποκτήσουν την άδεια, καθώς είναι ΝΠΔΔ). Συγκεκριμένα θα πρέπει να συστήσουν Ανώνυμη Εταιρεία, που σύμφωνα με το καταστατικό της μπορεί να

προβαίνει σε απόκτηση απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις και έχει μετοχικό κεφάλαιο τουλάχιστον 100.000 ευρώ.

Προκειμένου, λοιπόν, να προστατεύσουμε την Α' Κατοικία, θα πρέπει να έχουμε τις απαραίτητες γνώσεις για να συστήσουμε μια ολιγομελή ομάδα εργασίας που θα επεξεργάζεται κάθε πρόταση.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου έδωσε το λόγο στον Δικηγόρο Αθηνών κ. Ιωνάθαν Κωνσταντίνου, ο οποίος ανέφερε σχετικά με τη δημιουργία Ελληνικών Εταιρειών Διαχείρισης Δανείων με συνεταιριστική μορφή, τα κάτωθι:

Οι τράπεζες έχουν φτάσει στο σημείο να έχουν χορηγήσει (πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα) δάνεια πολλαπλάσια των καταθέσεων που έχουν, υφίσταται μια σαφής διαφοροποίηση μεταξύ της λογιστικής στήλης του χρήματος που «οφείλουν» στους καταθέτες τους και σε αυτό που δυνητικά μπορούν να απαιτήσουν από τους οφειλότες τους (αυτούς που έχουν πάρει δάνεια), Η διαφορά μεταξύ των δύο αυτών μεγεθών καλείται Μη Εξυπηρετούμενα Ανοίγματα ή ΜΕΑ ή ΜΕΔ.

Το πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα σημαίνει ότι η Τράπεζα δύναται, λόγω της προς τούτο «κάλυψης» της Κεντρικής Τράπεζας, αλλά και ειδικά στην περίπτωση της Ευρωπαϊκής Νομισματικής Ένωσης, της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, να θέτει σε κυκλοφορία υπερβάλλον νόμισμα (σε ηλεκτρονική-άυλη μορφή κατά την συντριπτική του πλειοψηφία) από αυτό που εκάστοτε διαθέτει στα ταμεία της. Δεν είναι κάτι παράνομο, ούτε μεμπτό στην καπιταλιστική οικονομία, αντίθετα σύμφωνα με τις αρχές της οικονομικής επιστήμης, αποτελεί τούτο το μοχλό ανάπτυξης των οικονομιών (leverage). Το μόνο τρωτό σημείο όμως είναι το γεγονός ότι η ανάπτυξη και η νομισματική επέκταση λειτουργεί μόνον σε αναπτυσσόμενες οικονομίες, ή κατ' ελάχιστον σε αυτές που παρουσιάζουν στιγμιαία και μόνον ύφεση.

Σε οικονομίες που είναι ή βαθιά υφεσιακές, ή παρουσιάζουν μακροχρόνια ύφεση, ή και τα δύο όπως στην περίπτωση της Ελλάδας, η «μόχλευση» αυτή δεν λειτουργεί, αντιθέτως μάλιστα, δημιουργεί περαιτέρω ύφεση, αφού στερεί την οικονομία από ρευστό, το οποίο κατευθύνεται αλλού (φορολογικούς παράδεισους, κάλυψη χρεών, στρώματα κτλ).

Τα δάνεια αυτά, που ονομάζονται «κόκκινα» δάνεια, κατηγοριοποιούνται στους ισολογισμούς των Τραπεζών πριν γίνουν κόκκινα ως ενεργητικό, δηλαδή ως

μελλοντικές εισπράξεις, οι οποίες ισοσκελίζουν το παθητικό, δηλαδή τις καταθέσεις.

Όταν συνεπώς έχουμε λόγω ύφεσης στην οικονομία, μια μεγάλη αύξηση της επιβράδυνσης ροής χρήματος και αρχίζουν οι δανειολήπτες να μην εξυπηρετούν συστηματικά τα δάνειά τους, έχουμε αφ' ενός την επιβράδυνση της ροής επιστροφών χρήματος προς τις Τράπεζες, αφ' ετέρου όμως και συνεπακόλουθα της ύφεσης γίνονται αυξημένες σε σχέση με το «φυσιολογικό» αναλήψεις από καταθετικούς λογαριασμούς για κάλυψη α) συναλλαγματικών κινδύνων (αναλήψεις για να μην υπάρχει κίνδυνος απώλειας κεφαλαίου από υποτιμήσεις ή έκτακτες καταστάσεις), β) αυξημένες βιοτικές ανάγκες των καταθετών, αφού λόγω έλλειψης εισοδήματος αναλώνουν από τα κεφάλαιά τους και γ) αυξημένες ανάγκες για κάλυψη φόρων και τελών προς το Δημόσιο.

Οι Τράπεζες λοιπόν βρίσκονται στην θέση, επειδή δανείσανε πολύ περισσότερα από τα όσα είχανε πραγματικά (και όχι λογιστικά-εικονικά), να πρέπει να βρουν επειγόντως χρήματα για να καλύψουν την ψαλίδα μεταξύ αναγκών για επιστροφή χρημάτων στους καταθέτες που τα απαιτούν και των δανειοληπτών που δεν επιστρέφουν τα οφειλόμενα.

Μία μέθοδος είναι η τιτλοποίηση απαιτήσεων. Ο όρος προέρχεται από τον αγγλικό όρο «securitisation». Αρχικά αναπτύχθηκε στις ΗΠΑ στη δεκαετία του 1980 κυρίως για απαιτήσεις από ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια, ενώ στη συνέχεια επεκτάθηκε και στην Ευρώπη, καθώς και σε άλλες χώρες στο εξωτερικό, καλύπτοντας πλέον πάσης φύσεως επιχειρηματικές απαιτήσεις. Στην πιο απλή της μορφή η τιτλοποίηση συνίσταται στην εκχώρηση απαιτήσεων από έναν ή περισσότερους τομείς δραστηριότητας μιας εταιρείας προς μια εταιρεία, που έχει ως ειδικό σκοπό (στο εξής ΕΕΣ) την αγορά των εν λόγω απαιτήσεων έναντι τιμήματος. Το τίμημα καταβάλλεται από το προϊόν της διάθεσης σε επενδυτές ομολογιών, στο πλαίσιο ομολογιακού δανείου που η λήπτρια εταιρεία εκδίδει για τον σκοπό αυτό».

Για να κατανοήσουμε τη λειτουργία αυτού του τρόπου χρηματοδότησης παραθέτουμε την ευρεία και τη στενή του έννοια:

Τιτλοποίηση υπό ευρεία έννοια αποτελεί η ενσωμάτωση δικαιωμάτων σε αξιόγραφα με σκοπό την άντληση κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση επιχειρήσεων. Βασικό της χαρακτηριστικό αποτελεί η αποδιαμεσολάβηση (disintermediation) και η παράκαμψη της κλασικής ιδιότητας των τραπεζών ως δανειστών, οι οποίες αντικαθίστανται πλέον από τους επενδυτές. Οι επενδυτές,

που θα διαθέσουν πρωτογενώς τα κεφάλαιά τους με αντάλλαγμα την απόκτηση τίτλων (ομολογιών) θα προκαλέσουν τις αναγκαίες για τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων ροές πληρωμών. Λόγω του καθοριστικού τους ρόλου διαμορφώνουν ευθέως και άμεσα τους όρους της συναλλακτικής τους σχέσης με τους δανειζόμενους και αναλαμβάνουν τον κίνδυνο εκ της χρηματοδότησεως. Στην πράξη πρόκειται για τη μετατόπιση της χρηματοδότησης από τα κλασσικά δάνεια προς όφελος της έκδοσης χρεογράφων/ αξιογράφων στις αγορές χρήματος και κεφαλαίου.

Στη διεθνή πρακτική αλλά και στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο δυνάμει του Ν. 3156/2003, όπου γίνεται λόγος για τιτλοποίηση επικρατεί η στενή έννοια αυτής. Συγκεκριμένα, αφορά τη σύναψη ενός είδους ομολογιακού δανείου με σαφή διαφοροποιητικά στοιχεία από τα γνωστά σε όλους μας ομολογιακά δάνεια. Μέσω αυτού μια επιχείρηση επιλέγει να χρηματοδοτηθεί από την κεφαλαιαγορά ρευστοποιώντας ρευστοποιήσιμα αλλά μη ρευστά περιουσιακά της στοιχεία μέσω της έκδοσης ομολογιών. Αν και επί της ουσίας η εν στενή έννοια τιτλοποίηση στηρίζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αξιογράφων, που ήδη υπήρχαν στην κεφαλαιαγορά και τη χρηματαγορά κατά την ευρεία έννοια αυτής, διαφέρει ωστόσο από τη τελευταία κατά το εξής: δεν δημιουργεί αξιόγραφα που ενσωματώνουν απαίτηση κατά της πωλήτριας/ χρηματοδοτούμενης εταιρείας. Οι κάτοχοι των εν λόγω τίτλων (τιτλούχοι επενδυτές) αποκτούν ενοχικό δικαίωμα κατά της ΕΕΣ, που είναι και η εκδότρια των τίτλων (άρθρο 10§2 του Νόμου 3156/2003).

Είναι εμφανές όμως ότι η απλή τιτλοποίηση δεν είναι επαρκές χρηματοδοτικό εργαλείο και είναι απαραίτητη η τροποποίηση του νόμου έτσι ώστε ο τίτλος να ενσωματώνει και την απαίτηση κατά της χρηματοδοτούμενης εταιρείας-ιδιώτη. Αυτή η παραλλαγή της τιτλοποίησης θα οδηγήσει και στην επιθυμητή για τους επενδυτές δημιουργία δευτερογενούς αγοράς δανειακών τίτλων. Σε αυτήν την διαφαινόμενη αγορά, μεμονωμένες δανειακές συμβάσεις, ή πακέτα δανειακών συμβάσεων με ειδικά χαρακτηριστικά (πχ μόνο καταναλωτικά ή μόνο στεγαστικά) θα μπορούν να μεταβιβάζονται αφού θα έχουν αποκτήσει την μορφή τίτλου σε τρίτους, οι οποίοι θα μπορούν να διαχειρίζονται ιδίω ονόματι τις δανειακές αυτές συμβάσεις, αλλά και να μπορούν περαιτέρω να τις αναμεταβιβάζουν σε μια αγορά που θα δημιουργηθεί, θα διαθέτει ηλεκτρονική πλατφόρμα συνδιαλλαγής προσβάσιμη στους επενδυτές το εύρος των οποίων θα καθορισθεί, ίσως κατά το μοντέλο της ΗΔΑΤ. Αντίθετα στην διακήρυξη της

Κυβέρνησης ότι μεμονωμένα δάνεια, ή πακέτα δανείων θα μπορούν να αποκτούν μόνον πιστοποιημένες εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων και επειδή αυτό εμποδίζει την εμπορευσιμότητα των νέων τίτλων αυτών, λογικό είναι να ανοίξει, έστω και σε μεταγενέστερο χρόνο του σχεδιασμού το εύρος των δυνητικών παικτών σε αυτήν την αγορά.

Απαραίτητη προϋπόθεση βέβαια για την ευόδωση αυτών των σχεδίων είναι η επιτάχυνση εκκαθάρισης των κόκκινων ανοιγμάτων, κομβικής δε σημασίας είναι κάθε μέτρο που θα επιταχύνει την ρευστοποίηση της περιουσίας των οφειλετών για να καλυφθούν μέρη των οφειλών τους και να αυξηθεί η χρηματιστηριακή αξία των τιτλοποιούμενων δανείων τα οποία προσδοκούν να ρευστοποιήσουν οι Τράπεζες.

Γίναμε μάρτυρες της μεγάλης επιτάχυνσης των προ του πλειστηριασμού διαδικασιών, όπως πχ νομοθετική πρόβλεψη ότι το αργότερο σε 7 μήνες από την έκδοση της δικαστικής απόφασης θα επακολουθήσει πλειστηριασμός, την μεγάλη επιτάχυνση του ρυθμού έκδοσης διαταγών πληρωμής από εξάμηνο σε μια βδομάδα σε όλα σχεδόν τα δικαστήρια της χώρας, αυτό που περιμένει η τραπεζική αγορά είναι η αλματώδης αύξηση των κατασχέσεων, που κυρίως θα λειτουργήσει ως μέσο πίεσης των δανειοληπτών για σύναψη επαχθέστατων για αυτών συμφωνιών με τους δανειστές τους υπό τον πέλεκυ του «ξαφνικού οικονομικού θανάτου» τους. Αυτό θα καλυφτεί σύμφωνα με τον σχεδιασμό με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς ως αντίμετρο στην δράση των κινημάτων.

Με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς και την απόλυτα διαβλητή διαδικασία εκπλειστηρίασης που μεθοδεύεται, φρονούμε ότι μπαίνει οριστικά η ταφόπλακα στην ιδιωτική περιουσία στην χώρα μας, αφού από την μια τα funds (πίσω από τα οποία κρύβονται στελέχη και μέτοχοι Τραπεζών στην Ελλάδα) αποκτούν σε τιμή ευκαιρίας τα δάνεια και τις απαιτήσεις πιστωτών κατά των ιδιοκτητών ακινήτων και από την άλλη τα αδηφάγα μέλη του κυκλώματος των πλειστηριασμών, σε αγαστή συνεργασία θα μπορούν πλέον μέσω της εταιρείας Newsphone Ελλάς του Ζακυνθινού επιχειρηματία Γιώργου Θεοδόση να ελέγχουν ποιος συμμετέχει και ποιος υπερθεματίζει και για τι ποσό στους πλειστηριασμούς.

Όπως αναλύθηκε εκτενώς από προηγούμενους ομιλητές υπάρχουν αρκετά χρηματοδοτικά εργαλεία πριν οδηγηθούμε στα κοράκια, όμως αρκετά από αυτά προϋποθέτουν πολιτική βούληση εκ μέρους Κυβερνήσεως και πιστωτικών

ιδρυμάτων, κάτι που είναι πλέον σίγουρο ότι έχει θυσιαστεί στον βωμό της «εφικτότητας».

Υπάρχει όμως και μια άλλη λύση: αντί να επιτρέψουμε στα «κοράκια» των αγορών να αποκτήσουν σε τιμή ευκαιρίας τα κόκκινα και πράσινα δάνεια που οι τράπεζες αφειδώς θα διαθέσουν είτε διά τιτλοποίησης, είτε διά απ' ευθείας μεταβιβάσεως μέσω κάποιας διαδικασίας, αυτή η αγορά να γίνει από Ελληνικές εταιρείες, ελληνικών συμφερόντων και διασποράς ιδιοκτησίας σε μικρομεσαία στρώματα της κοινωνίας.

Σε αυτό το σημείο οφείλω βέβαια να επισημάνω ότι ως ανέφερα νωρίτερα, πίσω από κάποια funds βρίσκονται Έλληνες τραπεζίτες οι οποίοι διά μέσου αυτών των σχημάτων θα αποκτήσουν πλέον ιδίω ονόματι τα «δάνεια φιλέτα» δηλαδή αυτά που έχουν πολύ μεγάλες εξασφαλίσεις σε σχέση με την ονομαστική τους αξία και ήδη τους είναι γνωστά.

Έστω λοιπόν ότι μαζεύονται 200 άτομα και βάζουν από 500 ευρώ έκαστος ιδρύοντας μια συνεταιριστική επιχείρηση διαχείρισης δανείων. Το ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο είναι αυτό των 100.000 ευρώ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, από ότι δε πληροφορούμαι οι αιτήσεις που έχουν υποβληθεί και εγκριθεί κινούνται με κεφάλαια κοντά στο ελάχιστο όριο.

Ούτε μπορούμε να ισχυριστούμε ότι είναι ανεδαφική πρόταση να βρεθούν και κάποιοι συνεταιριστές – μεριδούχοι που να αποκτήσουν πλέον της μίας μερίδας, προσδοκώντας σε μια καλή απόδοση του κεφαλαίου τους, αντίστοιχη ή και καλύτερη αμοιβαίων κεφαλαίων, μιας και η επένδυσή τους εξασφαλίζεται σε μεγάλο ποσοστό από τις εμπράγματα ασφάλειες που συνμεταβιβάζονται μαζί με τις δανειακές συμβάσεις.

Αυτοί λοιπόν οι συνεταιριστές μπορούν να αποκτήσουν με τμήμα των χρημάτων αυτών, έστω 50.000 ευρώ πακέτα δανείων αξίας 500.000 ευρώ αν υποθέσουμε ότι αγοράζουν με έκπτωση 90% .

Η έκπτωση αυτή δεν είναι ανεδαφική, αν σκεφτούμε ότι η Τράπεζα Αττικής πρόσφατα πώλησε τιτλοποιημένο πακέτο 1,3 δίσ ευρώ στην εταιρεία ειδικού σκοπού Artemis Securisation S.A. Ταυτόχρονα, η Artemis Securisation ανέθεσε τη διαχείριση των επίμαχων δανείων για τα επόμενα 10 χρόνια στη «Θεά Άρτεμις – Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις», την οποία έχει ιδρύσει η Attica Bank.

Σημειώνεται ότι η τράπεζα θα διατηρήσει τη διαχείριση των δανείων για μία μεταβατική περίοδο τριών μηνών, με δυνατότητα παράτασης.

Επισημαίνεται, επίσης, ότι η Attica Bank προχώρησε στη μεταβίβαση του 80% των μετοχών της «Θεά Άρτεμις» σε εταιρεία συμφερόντων της Aldridge EDC Specialty Finance (AEDC), η οποία επελέγη προσφάτως ως στρατηγικός επενδυτής.

Παράλληλα, μεταβίβασε στην ίδια εταιρεία το παραπάνω ομόλογο Σειράς Β, αξίας 806,2 εκατ. ευρώ, στο πλαίσιο της τιτλοποίησης, έναντι του ποσού των 70 εκατ. ευρώ. Συνεπώς μιλάμε για έκπτωση περί το 90%.

Άρα γυρνώντας στο παράδειγμά μας, η συνεταιριστική εταιρεία διαχείρισης κεφαλαίων, μπορεί κάλλιστα να βρεθεί με ελάχιστα ποσά που εύκολα μπορούν να βρεθούν από μικρομεσαίους επενδυτές – συνεταιριστές – μεριδούχους να διεκδικεί την διαχείριση τιτλοποιημένων ή εκχωρηθέντων δανείων.

Προτείνω να ιδρυθούν τέτοιες επιχειρήσεις στις οποίες όμως να υπάρχουν κάποιοι περιορισμοί που να αφορούν α) την μη δυνατότητα υπερσυγκέντρωσης αριθμού μερίδων σε έναν επενδυτή, β) την υποχρέωση να υπάρχει συγκεκριμένη ποιότητα και εξειδίκευση στους διαχειριστές – υπαλλήλους – διευθυντικά στελέχη αυτής της επιχείρησης (άλλωστε αυτό θα ήταν και προϋπόθεση για την αδειοδότησή της από την ελεγκτική αρχή και γ) να υπάρχει ρητή πρόβλεψη στο καταστατικό της επιχείρησης αυτής ότι καταστατικός σκοπός είναι η σεισάχθεια με την δυνατότητα κερδοφορίας της επιχείρησης να προέρχεται από μια λογική διαφορά (spread) πχ της τάξης όχι πάνω από 10% μεταξύ της τιμής κτήσεως της εκάστοτε δανειακής συμβάσεως και της τιμής στην οποία αυτή μετά των μελλοντικών χαμηλών τόκων θα προσφέρεται προς τον δανειολήπτη για σύναψη νέας δανειακής συμβάσεως.

Για να γίνω πιο σαφής: Έστω ότι ο συνεταιρισμός αγοράζει το δάνειο στο 10%, καλεί τον δανειολήπτη να προσέλθει και να υπογράψει νέα δανειακή σύμβαση στην οποία θα προβλέπεται κούρεμα 80% και ισόποσες δόσεις με ενσωματωμένο τόκο (όχι τοκοχρεωλυτικές προοδευτικές) μέχρι το έτος λήξης της νέας προτεινόμενης μακροχρόνιας σύμβασης. Οι εξασφαλίσεις θα παραμείνουν όμως για το αρχικώς εκταμιευθέν ποσό, μιας και προς διασφάλιση του συνεταιρισμού θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η τήρηση της νέας ρύθμισης θα είναι προϋπόθεση για το κούρεμα το οποίο θα συμφωνείται με αναβλητική αίρεση. Και αν ακόμα αυτό θεωρηθεί από κάποιους υπέρμετρο, θα πρέπει να σκεφτούμε ότι ο συνεταιρισμός αναλαμβάνει κάποιους πιστωτικούς κινδύνους οι οποίοι ως μόνο μέτρο μείωσής τους είναι η ύπαρξη εξασφαλίσεων εκ μέρους των οφειλετών που ήδη έχουν συνομολογηθεί στο παρελθόν. Θεωρούμε μάλιστα δεδομένο ότι εκ των

πραγμάτων αυτές οι εμπράγματα εξασφαλίσεις δεν θα αυξηθούν μελλοντικά, αλλά και ήδη οι ονομαστικές αξίες των εμπράγματων εξασφαλίσεων σε σχέση με τις πραγματικές αξίες των ενυπόθηκων ακινήτων έχουν διολισθήσει σημαντικά λόγω της κατάρρευσης της κτηματαγοράς. Όμως δεν παύουμε να έχουμε και περιπτώσεις σαφώς υποτιμημένων ενυπόθηκων ακινήτων, κυρίως τα εκτός σχεδίου.

Εάν δεν συνομολογήσει εντός ευλόγου διαστήματος ο οφειλέτης το κούρεμα της οφειλής του, θα πρέπει, με βάση εισοδηματικά κριτήρια να κληθεί να εξοφλεί αυτήν, καθώς δικαίως η μη συναίνεση σε απομείωση οφειλής τέτοιου ύψους, ή σε κακοπιστία θα οφείλεται, ή σε έσχατη ένδεια, στην περίπτωση δε που δεν υπάρχει περιουσία σαφώς και δεν θεωρείται εισπράξιμη η απαίτηση, συνεπώς διαγράφεται. Αυτός άλλωστε ο πιστωτικός κίνδυνος είναι και ο λόγος για την τόσο φτηνή απόκτηση των πακέτων δανείων αυτών.

Επισημαίνεται βέβαια ότι η ιδιότητα του συνεταιριστή είναι εντελώς διάφορη από αυτήν του δανειολήπτη, όμως δεν αποκλείει η μία να συντρέχει και η άλλη.

Στην έντυπη έκδοση της παρούσης ομιλίας θα έχω περισσότερες λεπτομέρειες για τις λεπτομέρειες και προϋποθέσεις ίδρυσης μιας τέτοιας συνεταιριστικής επιχείρησης, όμως φρονώ ότι είναι μια ρεαλιστική εναλλακτική προσέγγιση από το να υφαρπάξουν για ένα κομμάτι ψωμί τα κοράκια την λαϊκή περιουσία, καλύτερο αυτή να υπάρξει αντικείμενο δράσης ομοίων επιχειρήσεων με λογική σεισάχθειας, αφού βέβαια υπάρξουν διασφαλίσεις ότι η διαχείριση των κεφαλαίων αυτών θα γίνει από επαγγελματίες, με διασφαλίσεις για τους μεριδούχους – επενδυτές και με σκοπό την κοινωνική αλληλεγγύη που θα διασφαλίζει η σεισάχθεια.

Τέλος, θεωρώ αυτονόητο ότι τμήμα των κερδών αυτών των επιχειρήσεων θα πρέπει να χρηματοδοτούν δράσεις αλληλεγγύης για ανθρώπους – συμπολίτες μας που βρίσκονται στο έσχατο όριο της φτώχειας, βοήθεια που μπορεί να γίνεται και μέσω παροχής φτηνής στέγης σε αυτούς.

Σε κάθε περίπτωση, υπάρχει προηγούμενο τέτοιων επιχειρήσεων στην Ισπανία και σε μικρότερο ποσοστό στην Γαλλία, αλλά και τεχνογνωσία σε σχέση με την λειτουργία τους.

Ακόλουθα το λόγο έλαβε ο Επικεφαλής της Δημοτικής Παράταξης «ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗΣ» κ. Αλλαγιάννης Κωνσταντίνος, ο οποίος έθεσε τα ερωτήματα: αν η εταιρεία θα είναι διαδημοτική, αν εγγυηθεί ο Δήμος και αν θα αφορά μόνο τα εξυπηρετούμενα δάνεια. Ο κ. Κωνσταντίνου απάντησε ότι ο κάθε

Δήμος δεν θα βάλει χρήματα. Τα χρήματα θα συγκεντρωθούν από δωρεές μετοχών, τις οποίες θα αποδεχθεί. Συνεπώς, αν το εγχείρημα δεν πάει καλά, δεν θα υπάρχει ζημία.

Η Δημοτική Σύμβουλος της Παράταξης «ΔΙΕΞΟΔΟΣ» κα Κανελλοπούλου – Φράγκου Ελένη ανέφερε: «Η δημιουργία μιας συνεταιριστικής επιχείρησης λαϊκής βάσης, η οποία θα μπορεί να αγοράσει τα κόκκινα δάνεια πολιτών και να διαχειριστεί προς όφελος των δανειοληπτών, είναι σε πρώτη ανάγνωση μια θετική κίνηση. Δημιουργείται ένας φορέας δημοτικός ή ακόμη καλύτερα διαδημοτικός, ο οποίος θα είναι η εναλλακτική, απέναντι στα ξένα funds.

Κατ' αρχήν επομένως πρέπει να γίνει μια οικονομοτεχνική μελέτη, στην οποία θα περιγράφονται με σαφήνεια και οι τρόποι απόκτησης των κεφαλαίων και οι τρόποι διαχείρισης, τόσο των κεφαλαίων αλλά και των ακινήτων που θα προκύψουν στην κατοχή της επιχείρησης.

Σε δεύτερη φάση θα πρέπει να κατοχυρωθούν με το Ιδρυτικό Καταστατικό αυτής της Επιχείρησης:

1. Η δημοκρατική και διαφανής λειτουργία
2. Η λαϊκή βάση αυτής της επιχείρησης (πλειοψηφικό πακέτο κλπ.)
3. Ο έλεγχος σε ετήσια βάση των οικονομικών της επιχείρησης με ορκωτούς λογιστές και η απόδοση ποινικών ευθυνών στη διοίκηση, σε περίπτωση κακής ή αδιαφανούς διαχείρισης των κεφαλαίων.

Τα παραπάνω τα θεωρούμε απαραίτητα για τη σωστή λειτουργία αυτής της επιχείρησης, ώστε να αποτελέσει παράδειγμα συνεταιριστικής λαϊκής επιχείρησης και να διαφοροποιείται σαφώς από τα αδηφάγα κερδοσκοπικά funds.

Ο Επικεφαλής της Δημοτικής Παράταξης «ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ» κ. Μπέης Λεωνίδας ρώτησε ποιος θα είναι αυτός που θα διαπραγματεύεται με τις Τράπεζες. Ο κ. Κωνσταντίνου απάντησε ότι θα είναι κάποιος υπάλληλος της εταιρείας.

Η Επικεφαλής της Δημοτικής Παράταξης «ΑΝΑΤΡΟΠΗ ΤΩΡΑ» κα Μπέη Θάλεια ρώτησε αν αφορά μόνο τα κόκκινα δάνεια ή επεκτείνεται και στα πράσινα και στα επιχειρηματικά. Η απάντηση είναι ότι εφόσον η έννοια δεν θέτει περιορισμούς, επιτρέπεται για οποιαδήποτε δάνεια.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος της πλειοψηφίας κ. Παπασιδέρης Αναστάσιος έθεσε το ερώτημα αν γίνεται λόγος μόνο για την πρώτη κατοικία και επισήμανε ότι ο κόσμος σήμερα δεν κινδυνεύει μόνο από τις τράπεζες, αλλά και από το Δημόσιο. Ο κ. Κωνσταντίνου απάντησε ότι δεν αφορά μόνο την πρώτη κατοικία και ότι στο στάδιο αυτό, δυστυχώς δεν μπορούμε να προστατευτούμε από το Δημόσιο.

Στη συνέχεια το λόγο έλαβε ο Βουλευτής της Περιφέρειας Αττικής κ. Γιώργος Βλάχος, ο οποίος διαπίστωσε ότι το πρόβλημα είναι υπαρκτό, αλλά δεν είναι σε θέση να κρίνει κατά πόσο είναι εφικτή η προτεινόμενη λύση. Αν λειτουργήσει, πρόκειται για μια καλή πρόταση που σίγουρα μπορεί να την στηρίξει.

Ο κ. Κωνσταντίνος Κατσίκης, Βουλευτής Αττικής, ευχήθηκε αν δημιουργηθεί μια τέτοια Εταιρεία Διαχείρισης Δανείων από ΟΤΑ, να μην έχει την τύχη των υπολοίπων εταιρειών των ΟΤΑ και να αποτελέσει παράδειγμα για άλλους Δήμους. Σε περίπτωση που φανεί χρήσιμος δηλώνει διαθέσιμος.

Ο Δήμαρχος Κορωπίου κ. Δημήτρης Κιούσης επικροτεί την πρωτοβουλία του Δημάρχου Μαρκοπούλου. Εξέφρασε την επιθυμία του να συμμετέχει, όμως θεωρεί ότι επειδή θα είναι πολλά τα εμπόδια θα πρέπει να υπάρχει αρκετός διάλογος πάνω στα χρηματοοικονομικά θέματα.

Ο κ. Κρητικός έθεσε το ερώτημα τι θα γίνει αν ο πολίτης εφησυχάσει και δεν είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του. Μήπως γυρίσει μπουμέρανγκ και γίνουμε εμείς οι ίδιοι «κοράκια»;

Η κα Νικολού, Δημότης Μαρκοπούλου και φοροτεχνικός ανέφερε ότι είναι αντίθετη στη μορφή της εταιρείας. Θα πρέπει να εξεταστεί η πιθανότητα δημιουργίας μιας ΚΟΙΝΣΕΠ, με ομάδα εργασίας που θα δουλεύει αφίλοκερδώς σε αντίθεση με τις Α.Ε. που απαιτούν πολλά χρήματα.

Η κα Πρίφτη, Δημοτική Σύμβουλος της Λαυρεωτικής και Δικηγόρος ανέφερε ότι σαν ιδέα, το προτεινόμενο είναι ό,τι καλύτερο. Είναι ένα κομμάτι προνοιακής πολιτικής και όλοι θα δεχτούν τη διαδημοτική συνεργασία. Όμως στο διαδικαστικό κομμάτι θα πρέπει να προσεχθούν κάποια πράγματα, όπως για παράδειγμα να προάγεται μόνο η πρόνοια και όχι με το πρόσχημα αυτής να επιδιώκεται το κέρδος. Επειδή οι συγκεκριμένες εταιρείες θα είναι μονομετοχικές – προνοιακές προτείνει να προηγείται ένα στάδιο διαπραγμάτευσης έναντι των ιδιωτών.

Ακόλουθα το λόγο έλαβε η πρώην Βουλευτής και Οικονομολόγος κα Ραχήλ Μακρή η οποία αφού έδωσε συγχαρητήρια για το πρωτοποριακό εγχείρημα του κ. Δημάρχου, ανέφερε ότι για την ευόδωσή του απαιτείται ενότητα και στήριξη τόσο από την αντιπολίτευση όσο και από τους δημότες. Μέχρι το 2021 δεν θα έχει μείνει καμία ιδιωτική περιουσία. Είναι προτιμότερο να διακινδυνεύσουμε να την πάρει στα χέρια του ένας Δήμος, παρά τα «κοράκια» των funds. Επίσης, θα πρέπει να δώσουμε σημασία στην επικοινωνιακή προπαγάνδα που πάει να περάσει ότι ο

Έλληνας «αυτοτιμωρείται». Τέλος, δήλωσε ότι θα συμμετέχει αφιλοκερδώς ως Οικονομολόγος στην ομάδα.

Ο κ. Θεόδωρος Κατσανέβας, Οικονομολόγος, επικρότησε την πρωτοβουλία του Δήμου Μαρκοπούλου και εξέφρασε την επιθυμία του να συμμετέχει στην ομάδα.

Ο κ. Βενετσάνος Κώστας αρθρογράφος της εφημερίδας ΕΒΔΟΜΗ, ανέφερε ότι η πρόταση κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση. Το Ελληνικό Κοινοβούλιο παρέδωσε μέρος της Εθνικής Κυριαρχίας. Αν ο Δήμος με την πρωτοβουλία του βγει εμπόδιο, θα ακολουθήσουν και άλλοι Δήμοι. Ωστόσο, αν το θέμα φτάσει στη Βουλή, δύσκολα οι Βουλευτές μας θα ψηφίσουν οποιαδήποτε τροπολογία. Διατίθεται να βοηθήσει με την αρθρογραφία του.

Τέλος, ο κ. Λεβαντής Κωνσταντίνος, πρώην Δήμαρχος Λαυρεωτικής και νυν μέλος της Αντιπολίτευσης ανέφερε ότι το θέμα θα περάσει και από το δικό τους Δημοτικό Συμβούλιο. Σίγουρα θα χρειαστούν αγώνες, αλλά και μόνο σαν κίνηση θα αναγκάσει πολλούς να μπουν σε σκέψεις.

Στη συνέχεια ο κ. Πρόεδρος κάλεσε το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τον Πρόεδρο αυτού, έλαβε υπόψη και τις διατάξεις του Ν.3463/2006 και Ν.3852/2010, την εισήγηση του Δικηγόρου κ. Κωνσταντίνου Ιωνάθαν, τις απόψεις των παρισταμένων, το υπ' αρ. πρωτ. 3423/11-01-2018 έγγραφο του Κυβερνητικού Συμβουλίου Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει τη σύσταση Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Διαχείρισης Δανείων με συνεταιριστική μορφή, η οποία σύμφωνα με το καταστατικό της θα μπορεί να προβαίνει σε απόκτηση απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις, με μετοχικό κεφάλαιο 300.000€.

Εγκρίνει τη σύσταση Ομάδας Εργασίας αποτελούμενης από τους κάτωθι:

- 1. Τον κ. ΔΡΙΤΣΑ ΧΡΗΣΤΟ**, Πρόεδρο του Δημοτικού Συμβουλίου Μαρκοπούλου
- 2. Τον κ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΙΩΝΑΘΑΝ**, Δικηγόρο
- 3. Τον κ. ΚΑΤΣΑΝΕΒΑ ΘΕΟΔΩΡΟ**, Οικονομολόγο
- 4. Τον κ. ΒΙΛΙΑΡΔΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ**, Οικονομολόγο
- 5. Την κα ΡΑΧΗΛ ΜΑΚΡΗ**, Οικονομολόγο

6. Τον κ. **ΑΝΤΩΝΙΟ ΚΟΪΜΑ**, Οικονομολόγο Δημότη Μαρκοπούλου

7. Έναν Οικονομολόγο εκπρόσωπο του Δήμου Κορωπίου

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **44/2018**.

Εξαντληθέντων των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
ΔΡΙΤΣΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΣΩΤΗΡΗΣ Ι. ΜΕΘΕΝΙΤΗΣ	ΚΙΜΠΙΖΗ ΜΑΡΙΑ ΠΟΛΙΤΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΟΥΣΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ ΚΑΒΑΣΑΚΑΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΙΑΝΝΑΚΗ ΖΩΗ ΣΤΑΜΠΕΛΟΣ ΘΕΟΦΑΝΗΣ ΜΕΘΕΝΙΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΔΡΙΤΣΑ ΜΠΙΛΙΩ ΠΑΠΑΣΙΔΕΡΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΟΡΦΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΑΛΛΑΓΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΛΙΑΒΑΣΙΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΥ – ΦΡΑΓΚΟΥ ΕΛΕΝΗ ΣΤΡΑΤΟΥΔΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΠΕΗΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΜΠΕΗ ΘΑΛΕΙΑ ΕΥΑΓΓΕΛΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΡΑΚΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ		
	ΜΕΘΕΝΙΤΗΣ ΣΩΤΗΡΗΣ	Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΑΝΟΥΡΓΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ