

ΟΔΗΓΙΑ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΜΕΡΟΣ Ι - ΤΙΤΛΟΣ, ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

1. Συνοπτικός τίτλος
2. Πεδίο Εφαρμογής
3. Σκοπός
4. Ερμηνείες

ΜΕΡΟΣ ΙΙ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

5. Βασικές Αρχές

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ - ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ

6. Ευθύνες Διοικητικού Οργάνου

ΜΕΡΟΣ ΙV - ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΣΥΛΛΟΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΠΙ

7. Προ-συμβατική Ενημέρωση προς τους αιτητές
8. Επιστολή προσφοράς
9. Λήψη επαρκών πληροφοριών για χορήγηση και αναθεώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων.

ΜΕΡΟΣ V - ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗΣ

10. Επαλήθευση εισοδήματος του δανειολήπτη
11. Τεκμηρίωση και διατήρηση πληροφοριών
12. Αναγνώριση και πρόληψη παραπληροφόρησης
13. Αξιολόγηση ικανότητας αποπληρωμής
14. Αξιολόγηση εξασφάλισης
15. Τιμολόγηση νέας πιστωτικής διευκόλυνσης
16. Διαδικασία εκταμίευσης

ΜΕΡΟΣ VI – ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ

17. Επαναξιολόγηση ικανότητας αποπληρωμής
18. Παρακολούθηση της αξίας των εξασφαλίσεων

ΜΕΡΟΣ VII – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

19. Δάνεια σε ξένο νόμισμα
20. Περίοδος χάριτος
21. Εξειδικευμένος δανεισμός

ΜΕΡΟΣ VIII – ΔΙΑΔΙΑΚΑΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΗΣ

- 22. Δανεισμός σε αγοραστές ακίνητης περιουσίας από εταιρείες ανάπτυξης γης.
- 23. Πιστωτικές πολιτικές για δάνεια σε εταιρείες ανάπτυξης γης

ΜΕΡΟΣ IX – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- 24. Κριτήρια επιλεξιμότητας εκτιμητών

ΜΕΡΟΣ X – ΒΕΛΤΙΣΤΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

- 25. Διακυβέρνηση

ΜΕΡΟΣ XI – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 26. Πολιτική εξαιρέσεων
- 27. Αυτοματοποιημένες διαδικασίες

ΜΕΡΟΣ XII – ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 28. Κατάργηση υφιστάμενης Οδηγίας
- 29. Έναρξη ισχύος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I – Προ-συμβατικές Πληροφορίες

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II – Οικονομικές πληροφορίες που λαμβάνονται από τους αιτητές

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III – Αξιολόγηση αίτησης για παραχώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV – Κατάσταση Προσωπικών Οικονομικών Στοιχείων (ΚΠΟΣ ή PFS)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V - Χρηματοδότηση προς αγοραστές ακινήτων από εταιρείες ανάπτυξης γης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI - Ελάχιστες απαιτήσεις για αξιολόγηση του κλάδου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII - Έκθεση εκτίμησης

ΟΔΗΓΙΑ ΠΡΟΣ ΤΑ ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1997 ΕΩΣ (Αρ 8) ΤΟΥ 2015

[66(Ι)/1997, 74(Ι)/1999, 94(Ι)/2000, 119(Ι)/2003, 4(Ι)/2004, 151(Ι)/2004, 231(Ι)/2004, 235(Ι)/2004, 20(Ι)/2005, 80(Ι)/2008, 100(Ι)/2009, 123(Ι)/2009, 27(Ι)/2011, 104(Ι)/2011, 107(Ι)/2012, 14(Ι)/2013, 87(Ι)/2013, 102(Ι)/2013, 141(Ι)/2013, 5(Ι)/2015, 26(Ι)/2015, 35(Ι)/2015, 71(Ι)/2015, 93(Ι)/2015, 109(Ι)/2015, 152(Ι)/2015 και 168(Ι)/2015]

Οδηγία δυνάμει του άρθρου 41

66(Ι) του 1997 Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ασκώντας τις εξουσίες που της παρέχονται, δυνάμει του
74(Ι) του 1999 άρθρου 41 των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ.8) του 2015,
94(Ι) του 2000 εκδίδει την παρούσα Οδηγία προς τα Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα και τα Πιστωτικά
119(Ι) του 2003 Ιδρύματα τα οποία δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α του εν λόγω
4(Ι) του 2004 Νόμου.
151(Ι) του 2004
231(Ι) του 2004
235(Ι) του 2004
20(Ι) του 2005
80(Ι) του 2008
100(Ι) του 2009
123(Ι) του 2009
27(Ι) του 2011
104(Ι) του 2011
107(Ι) του 2012
14(Ι) του 2013
87(Ι) του 2013
102(Ι) του 2013
141(Ι) του 2013
5(Ι) του 2015
26(Ι) του 2015
35(Ι) του 2015
71(Ι) του 2015
93(Ι) του 2015
109(Ι) του 2015
152(Ι) του 2015
168(Ι) του 2015.

ΜΕΡΟΣ Ι - ΤΙΤΛΟΣ, ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΣ

- Συνοπτικός Τίτλος. 1. Η παρούσα Οδηγία θα αναφέρεται ως η Περί των Διαδικασιών Χορήγησης Νέων και Αναθεώρησης Υφιστάμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων Οδηγία του 2016.
- Πεδίο Εφαρμογής. 2. (1) Η παρούσα Οδηγία εφαρμόζεται από τα αδειοδοτημένα πιστωτικά ιδρύματα (ΑΠΙ) και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ.8) του 2015, τα οποία

για σκοπούς της παρούσας Οδηγίας θα αναφέρονται όλα ως πιστωτικά ιδρύματα ή ΠΙ.

(2) Η παρούσα Οδηγία δεν αντικαθιστά τις αναλυτικές πιστωτικές πολιτικές και διαδικασίες τις οποίες τα ΠΙ οφείλουν να διαθέτουν, όπως αυτές καθορίζονται στην Εγκύκλιο Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου ημερομηνίας 25 Ιουλίου 2008 με θέμα “Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις Τράπεζες Αναφορικά με τη Διαχείριση του Πιστωτικού Κινδύνου”.

(3) Η Κεντρική Τράπεζα δύναται να απαιτήσει από συγκεκριμένο ΠΙ να προβεί στην εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων αξιολόγησης, εάν παρατηρούνται σημαντικές αδυναμίες.

Σκοπός.

3.(1) Σκοπός της παρούσας Οδηγίας είναι:

- (α) Να θεσπίσει τις βέλτιστες πρακτικές, τις οποίες οφείλουν να εφαρμόζουν τα ΠΙ κατά τη διαδικασία αξιολόγησης αιτήσεων για την παραχώρηση νέων και κατά την αναθεώρηση υφιστάμενων εξυπηρετούμενων πιστωτικών διευκολύνσεων·
- (β) να παρέχει ενδεικτικό κατάλογο των δικαιολογητικών τα οποία τα ΠΙ πρέπει να εξετάζουν κατά πόσο πρέπει να λαμβάνονται κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της αίτησης για παραχώρηση νέας πιστωτικής διευκόλυνσης ή αναθεώρησης υφιστάμενων εξυπηρετούμενων πιστωτικών διευκολύνσεων, εφαρμόζοντας πάντοτε την αρχή της αναλογικότητας λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα και τους κινδύνους ανά περίπτωση και ασκώντας κριτική για την πληρότητα και επάρκεια των πληροφοριών που είναι άμεσα διαθέσιμες· και
- (γ) να μεταφέρει τις ελάχιστες απαιτήσεις αναφορικά με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών, όπως αυτές προβλέπονται στις κατευθυντήριες γραμμές της EAT σχετικά με την αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας της 19ης Αυγούστου 2015.

Ερμηνείες.

4. (1) Στην παρούσα Οδηγία, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-

«αναλυτής πιστώσεων» σημαίνει τον υπάλληλο του ΠΙ που είναι εξουσιοδοτημένος να διενεργήσει την αξιολόγηση της αίτησης για παραχώρηση νέας ή την αναθεώρηση υφιστάμενης πιστωτικής διευκόλυνσης·

«ανθεκτικό στο χρόνο μέσο» σημαίνει κάθε μέσο που επιτρέπει την αποθήκευση πληροφοριών σε μορφή που να είναι άμεσα προσβάσιμη για μελλοντική αναδρομή για χρονικό διάστημα επαρκές για τους σκοπούς που εξυπηρετούν οι πληροφορίες και το οποίο επιτρέπει την ακριβή αναπαραγωγή των αποθηκευμένων πληροφοριών·

«αρχή έγκρισης δανείων» σημαίνει επιτροπή ή οποιοδήποτε άλλο αρμόδιο πρόσωπο(α) του ΠΙ που έχει/έχουν εξουσιοδοτηθεί από το διοικητικό όργανο να εγκρίνει τη χορήγηση και την ανανέωση πιστωτικών διευκολύνσεων·

«μικτό άνοιγμα» σημαίνει το άθροισμα των χρηματοδοτούμενων και μη χρηματοδοτούμενων ειλημμένων υποχρεώσεων·

«Νόμος» σημαίνει τον Περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμο του 1997 έως (Αρ.8) του 2015·

«πιστωτική διευκόλυνση» σημαίνει κάθε χρηματοδοτούμενη ή μη χρηματοδοτούμενη πιστωτική διευκόλυνση·

«συνδεδεμένα πρόσωπα» έχει την έννοια του όρου «ομάδα συνδεδεμένων προσώπων» όπως ορίζεται στο σημείο (39) του Άρθρου 4 του Κανονισμού αριθ. 575/2013/ΕΕ.

(2) Όροι που δεν ερμηνεύονται στην παρούσα Οδηγία έχουν την έννοια που τους αποδίδει ο Νόμος.

ΜΕΡΟΣ II - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Βασικές αρχές.

5. (1) Η βασική αρχή για την αξιολόγηση της χορήγησης νέας και για την αναθεώρηση υφιστάμενης πιστωτικής διευκόλυνσης είναι ο προσδιορισμός της ικανότητας αποπληρωμής του δανειολήπτη.

(2) Η αξία των εξασφαλίσεων δεν αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για την αξιολόγηση από το πιστωτικό ίδρυμα της αίτησης για παροχή πιστωτικής διευκόλυνσης. Η εξασφάλιση χρησιμοποιείται μόνο ως δευτερεύουσα πηγή αποπληρωμής και ως τέτοια θα πρέπει να αξιολογείται.

(3) Τα πιστωτικά ιδρύματα διασφαλίζουν ότι το ποσοστό συνεισφοράς του αιτητή είναι ικανοποιητικό και αντανακλά το επίπεδο κινδύνου της πιστωτικής διευκόλυνσης.

ΜΕΡΟΣ III - ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ

Ευθύνες Διοικητικού Οργάνου.

6. Το διοικητικό όργανο του πιστωτικού ιδρύματος διασφαλίζει ότι:

(1) Οι διατάξεις της παρούσας Οδηγίας ενσωματώνονται στις εσωτερικές οδηγίες, πολιτικές και διαδικασίες του πιστωτικού ιδρύματος και κοινοποιούνται με διαφανή και σαφή τρόπο σε όλο το προσωπικό που απασχολείται άμεσα με δραστηριότητες που καλύπτονται από την παρούσα οδηγία·

(2) υπάρχουν υγιείς διαδικασίες αξιολόγησης της ικανότητας του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις που απορρέουν από υφιστάμενες και νέες συμβάσεις πίστωσης, ότι οι εν λόγω διαδικασίες αναθεωρούνται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και ότι διατηρούνται επικαιροποιημένα αρχεία των διαδικασιών αυτών·

(3) οι πολιτικές και διαδικασίες για την παρακολούθηση των πιστωτικών διευκολύνσεων είναι ανάλογες με το επίπεδο και την πολυπλοκότητα των εν λόγω πιστωτικών διευκολύνσεων·

(4) το προσωπικό που εμπλέκεται στις διαδικασίες χορήγησης και αναθεώρησης πιστωτικών διευκολύνσεων είναι επαρκές σε επίπεδο μόνιμης απασχόλησης και κατάλληλα εκπαιδευμένο και έμπειρο, ώστε να εφαρμόζει δεόντως τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας·

(5) τα συστήματα πληροφορικής διευκολύνουν και υποστηρίζουν την αποτελεσματική εφαρμογή των διαδικασιών χορήγησης και αναθεώρησης πιστωτικών διευκολύνσεων, όπως αυτές προβλέπονται στην πιστωτική πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος και στην παρούσα Οδηγία·

(6) η πολιτική χορήγησης και αναθεώρησης πιστωτικών διευκολύνσεων και η εφαρμογή των προνοιών της παρούσας Οδηγίας αποτελεί μέρος του κανονικού προγράμματος ελέγχου του τμήματος εσωτερικού ελέγχου του πιστωτικού ιδρύματος· και

(7) η εφαρμογή των προνοιών της παρούσας Οδηγίας αποτελεί μέρος του κανονικού προγράμματος ελέγχου των εξωτερικών ελεγκτών του πιστωτικού ιδρύματος.

ΜΕΡΟΣ IV - ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΣΥΛΛΟΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΠΙ

Προ-συμβατική
ενημέρωση προς
τους αιτητές.

7. (1) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να παρέχουν σε όλα τα πρόσωπα που αιτούνται πιστωτικής διευκόλυνσης όλες τις απαραίτητες εξηγήσεις σχετικά με τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που εμπεριέχει η εν λόγω πιστωτική διευκόλυνση, καθώς και τα αντίστοιχα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτή.

Παράρτημα Ι

(2) Για τους σκοπούς της υποπαραγράφου (1), τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να επεξηγούν και να παρέχουν στον αιτητή, και όπου εφαρμόζεται, στους εγγυητές και παρόχους εξασφάλισεων, τις πληροφορίες που καθορίζονται στο Παράρτημα Ι.

106(I) του 2010

176(I) του 2012

40(I) του 2013

50(I) του 2013.

Νοείται ότι, στις περιπτώσεις πιστωτικών διευκολύνσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των Περί Συμβάσεων Καταναλωτικής Πίστης Νόμων του 2010 έως (Αρ 2) του 2013 ή των Περί Καταναλωτικής Πίστης Συμφωνίες Στεγαστικών Δανείων και Ενοικιαγορών Νόμων του 2001 έως 2010, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, τα πιστωτικά ιδρύματα χρησιμοποιούν τα έντυπα που καθορίζονται στους εν λόγω Νόμους.

39(I) του 2001

166(I) του 2001

34(I) του 2002

77(I) του 2002

33(I) του 2004

92(I) του 2007

126(I) του 2009

107(I) του 2010.

(3) Τα πιστωτικά ιδρύματα παρέχουν στον αιτητή περίοδο μελέτης, η οποία σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να είναι λιγότερη των δέκα εργάσιμων ημερών, έτσι ώστε να δίδεται η ευκαιρία στον αιτητή να συγκρίνει τις προσφορές που έλαβε από διάφορα πιστωτικά ιδρύματα, να αξιολογήσει τις συνέπειες τους και να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση.

(4) Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται κατ' αναλογία και σε σχέση με την πιστωτική διευκόλυνση που αιτήθηκε.

197(I) του 2003

8(I) του 2004

7(I) του 2006

58(I) του 2015.

(5) Σε περίπτωση που λαμβάνονται προσωπικές εγγυήσεις, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να ενημερώνουν τους ενδεχόμενους εγγυητές για τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εγγυήσή τους. Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να παρέχονται μαζί με τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τον Περί της Προστασίας Ορισμένης Κατηγορίας Εγγυητών Νόμο του 2003 έως 2015.

Επιστολή
προσφοράς
πιστωτικών
διευκολύνσεων.

8.(1) Όταν παρέχεται στον αιτητή προσφορά που είναι δεσμευτική για το πιστωτικό ίδρυμα και:

(α) οι προσυμβατικές πληροφορίες που απαιτούνται στην παράγραφο 7, δεν είχαν παρασχεθεί στον αιτητή προηγουμένως, ή

(β) τα χαρακτηριστικά της προσφοράς είναι διαφορετικά από τις πληροφορίες που απαιτούνται στην παράγραφο 7 που είχαν παρασχεθεί προηγουμένως στον αιτητή, τότε

η προσφορά θα παρέχεται εγγράφως ή επί άλλου ανθεκτικού στο χρόνο μέσου και συνοδεύεται από τον πίνακα του Παραρτήματος Ι.

(2) Τα πιστωτικά ιδρύματα προσδιορίζουν στην επιστολή προσφοράς την περίοδο για την οποία ισχύει η προσφορά.

(3) Τα πιστωτικά ιδρύματα προσδιορίζουν στην επιστολή προσφοράς, σε περίπτωση που ο αιτητής αποδεχθεί την προσφορά, την περίοδο που παρέχεται στον αιτητή για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης μετά τη σύναψη της πιστωτικής σύμβασης.

Νοείται ότι, η πιστωτική διευκόλυνση δεν ενεργοποιείται πριν την λήξη της περιόδου υπαναχώρησης ή πριν την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης, οποιοδήποτε επέλθει πρώτα.

Λήψη επαρκών
πληροφοριών για
χορήγηση και
αναθεώρηση
πιστωτικής
διευκόλυνσης.

9.(1)(α) Τόσο για τις διαδικασίες χορήγησης όσο και για τις διαδικασίες αναθεώρησης πιστωτικών διευκολύνσεων, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να συλλέγουν επαρκείς πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία προκειμένου να αξιολογήσουν το εισόδημα του αιτητή / δανειολήπτη, την ικανότητα αποπληρωμής των νέων και υφιστάμενων πιστωτικών διευκολύνσεων, την αξία της εξασφάλισης, όπου εφαρμόζεται, και, όσον αφορά τις νέες πιστωτικές διευκολύνσεις, να εξακριβώσουν το σκοπό και να εκτιμήσουν κατάλληλα τους νέους κινδύνους που αναλαμβάνουν.

(β) Κατά τη λήψη απόφασης σχετικά με την έκταση των αποδεικτικών στοιχείων και των πληροφοριών που πρέπει να ζητούνται από τους αιτητές και τους δανειολήπτες, για σκοπούς της υποπαραγράφου (α), ο αναλυτής πιστώσεων πρέπει πάντα να ασκεί την κρίση του λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα της κάθε υπόθεσης, την αξιολόγηση των κινδύνων και την επάρκεια των πληροφοριών και εγγράφων που είναι ήδη διαθέσιμα.

(2) Τα οικονομικά στοιχεία και τα έγγραφα που αναφέρονται στην υποπαραγραφο (1), τα οποία το πιστωτικό ίδρυμα δύναται να χρησιμοποιήσει ως αποδεικτικά στοιχεία των εσόδων και της ικανότητας αποπληρωμής του αιτητή / δανειολήπτη και τα οποία δύναται να ζητηθούν απευθείας από τον αιτητή / δανειολήπτη, περιλαμβάνουν αυτά που παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

Παράρτημα ΙΙ

(3) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να επιδιώκουν να λαμβάνουν από το Σύστημα ή Μηχανισμό Ανταλλαγής, Συγκέντρωσης και Παροχής Δεδομένων, το οποίο έχει συσταθεί δυνάμει του Νόμου, τα ακόλουθα στοιχεία σχετικά με τις πιστωτικές διευκολύνσεις τις οποίες απολαμβάνει ο αιτητής ή ο δανειολήπτης από τρίτα μέρη :

(α) Αρχικό ποσό ή όρια πιστωτικών διευκολύνσεων, όπως εφαρμόζεται·

(β) Τρέχον υπόλοιπο·

(γ) Διάρκεια και ημερομηνίες λήξης των πιστωτικών διευκολύνσεων·

(δ) Ποσό δόσεων, συχνότητα καταβολής της δόσης και περίοδος χάριτος, εάν υπάρχει·

(ε) Ποσά και ημέρες καθυστερήσεων, εάν υπάρχουν·

(στ) Εξασφαλίσεις, όπου υπάρχουν.

(4) Οι αναλυτές πιστώσεων πρέπει να λαμβάνουν πληροφορίες από οποιαδήποτε άλλη πηγή που θα μπορούσε να είναι χρήσιμη για την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του αιτητή / δανειολήπτη, συμπεριλαμβανομένων των ακόλουθων:

(i) Πληροφορίες από την εγχώρια αγορά·

(ii) Πληροφορίες από το Κεντρικό Αρχείο Πληροφοριών για Εκδότες Ακάλυπτων Επιταγών (ΚΑΠ).

ΜΕΡΟΣ V – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ

Επαλήθευση του
εισοδήματος του
δανειολήπτη.

10. (1) Κατά την αξιολόγηση της προοπτικής του δανειολήπτη να ανταποκρίνεται στην υποχρέωση που απορρέει από τη σύμβαση πίστωσης, το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να κάνει εύλογα ερωτήματα και να λάβει εύλογα μέτρα για να εξακριβώσει το επίπεδο εισοδήματος του δανειολήπτη, την ιστορία του εισοδήματος του δανειολήπτη και οποιαδήποτε διακύμανση με την πάροδο του χρόνου.

(2) Στην περίπτωση δανειοληπτών που είναι αυτοεργοδοτούμενοι ή έχουν εποχιακό ή άλλο μη τακτικό εισόδημα, το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να κάνει εύλογα ερωτήματα και να λάβει εύλογα μέτρα για να επαληθεύσει τις πληροφορίες που σχετίζονται με την ικανότητα του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση πίστωσης.

Τεκμηρίωση και
διατήρηση
πληροφοριών.

11. (1) Το πιστωτικό ίδρυμα διατηρεί πλήρη τεκμηρίωση των πληροφοριών που οδηγούν στην έγκριση πιστώσεων και πρέπει να διατηρεί την τεκμηρίωση αυτή τουλάχιστον για τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης.

(2) Το πιστωτικό ίδρυμα διασφαλίζει ότι είναι άμεσα διαθέσιμο για την Κεντρική Τράπεζα, αρχείο με επαρκείς εξηγήσεις σχετικά με την επαλήθευση του εισοδήματος και την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής.

Αναγνώριση και
πρόληψη
παραπληροφόρησης.

12. Για την αξιόπιστη διενέργεια αξιολογήσεων πιστοληπτικής ικανότητας, το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να σχεδιάσει τις απαιτήσεις τεκμηρίωσης του δανείου με τρόπο που να εντοπίζεται εύκολα και να αποτρέπεται οποιαδήποτε διαστρέβλωση πληροφοριών από τον δανειολήπτη και από και το προσωπικό του πιστωτικού ιδρύματος που ασχολείται με την αξιολόγηση της αίτησης.

Αξιολόγηση
ικανότητας
αποπληρωμής.

13. Για σκοπούς αξιολόγησης της ικανότητας αποπληρωμής των αιτητών, φυσικών και νομικών προσώπων, τα πιστωτικά ιδρύματα ακολουθούν, ανά περίπτωση, τη διαδικασία που περιγράφεται στο Παράρτημα ΙΙΙ.

Παράρτημα ΙΙΙ

Αξιολόγηση
εξασφάλισης.

14.(1) (α) Η ικανότητα αποπληρωμής πιστωτικής διευκόλυνσης είναι το κυριότερο κριτήριο για τη λήψη απόφασης για οποιαδήποτε χρηματοδότηση. Κατά τη διαδικασία αξιολόγησης της ικανότητας του αιτητή να αποπληρώσει τις πιστωτικές του διευκολύνσεις, το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να δίδει έμφαση στο παρόν εισόδημα και στις μελλοντικές ταμειακές ροές του αιτητή και όχι στις διαθέσιμες εξασφαλίσεις.

(β) Η εξασφάλιση από μόνη της δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να αποτελεί κριτήριο για την έγκριση πιστωτικής διευκόλυνσης και δεν μπορεί από μόνη της να αιτιολογήσει την έγκριση οποιασδήποτε πιστωτικής διευκόλυνσης. Οι εξασφαλίσεις θεωρούνται μόνο ως εναλλακτική διέξοδος του πιστωτικού ιδρύματος σε περίπτωση αθέτησης και όχι ως η πρωταρχική πηγή αποπληρωμής.

(2) Οι πιστωτικές διευκολύνσεις εξασφαλίζονται μόνο ως δίκτυ ασφαλείας σε περίπτωση μελλοντικών δυσμενών αποκλίσεων στην ικανότητα των δανειοληπτών να εξυπηρετήσουν τον δανεισμό τους.

(3) Τα πιστωτικά ιδρύματα διασφαλίζουν ότι:

(α) κάθε εξασφάλιση λαμβάνεται αποκλειστικά για την εξασφάλιση συγκεκριμένων πιστωτικών διευκολύνσεων·

(β) δεν πρέπει σε καμία περίπτωση οι εξασφαλίσεις να χρησιμοποιούνται για την κάλυψη «όλων των υφιστάμενων και μελλοντικών» υποχρεώσεων του δανειολήπτη είτε αυτές απορρέουν από άλλες πιστωτικές διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν στον εν λόγω δανειολήπτη είτε από πιστωτικές διευκολύνσεις που εξασφαλίζονται από τον δανειολήπτη· και

(γ) με την εξόφληση της εξασφαλισμένης πιστωτικής διευκόλυνσης, η σχετική εξασφάλιση απελευθερώνεται αμέσως και παραδίδεται καθαρός τίτλος στον δανειολήπτη ή στον κάτοχο της εξασφάλισης.

(4) Τα πιστωτικά ιδρύματα δύναται, κατ' εξαίρεση των προνοιών της υποπαραγράφου (3), να λαμβάνουν εξασφαλίσεις για την κάλυψη όλων των υφιστάμενων και μελλοντικών πιστωτικών διευκολύνσεων του ιδίου δανειολήπτη μόνο εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) το αντικείμενο της εξασφάλισης ανήκει στον δανειολήπτη και όχι σε άλλο τρίτο πρόσωπο και

(β) τα τυχόν πλεονεκτήματα που προκύπτουν από την επέκταση της κάλυψης της εξασφάλισης στις μελλοντικές πιστωτικές διευκολύνσεις του δανειολήπτη καταγράφονται ευκρινώς στη σύμβαση και

(γ) ο δανειολήπτης δηλώνει ενυπογράφως ότι τα πλεονεκτήματα που αναφέρονται στο σημείο (β) του έχουν επεξηγηθεί επαρκώς και ότι αποδέχεται.

(5) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να καθορίσουν στην πιστωτική πολιτική τους το ύψος και

το είδος των εξασφαλίσεων που είναι κατάλληλο να απαιτείται για τα διάφορα είδη των πιστωτικών διευκολύνσεων.

(6) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να περιλαμβάνουν στις πιστωτικές πολιτικές τους επαρκή καθοδήγηση για το πώς εκτιμάται η αξία των εξασφαλίσεων των περιουσιακών στοιχείων που ενεχυριάστηκαν για διάφορα πιστωτικά ιδρύματα. Οι πολιτικές αυτές πρέπει να διασφαλίζουν ότι η αξία που αποδίδεται σε αυτές τις εξασφαλίσεις αξιολογείται με σύνεση, βασίζεται στις διατάξεις που αφορούν την κατάταξη των προτεραιοτήτων, λαμβάνει υπόψη το συνολικό ύψος των πιστωτικών διευκολύνσεων σε όλα τα σχετικά πιστωτικά ιδρύματα, και ότι υπάρχουν ασφαλιστικές δικλείδες για να μην γίνεται διπλομέτρηση.

(7) Σε περίπτωση που η πιστωτική διευκόλυνση είναι εκφρασμένη σε ξένο νόμισμα, το πιστωτικό ίδρυμα, όπου εφαρμόζεται, οφείλει να καταχωρήσει την επιβάρυνση στο ίδιο νόμισμα με την πιστωτική διευκόλυνση.

(8) Η καταχώριση κυμαινόμενης επιβάρυνσης επί των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας, η οποία είναι ιδιαίτερα κατάλληλη σε περιπτώσεις χρηματοδότησης του κεφαλαίου κίνησης της εταιρείας, πρέπει να είναι ανάλογη με το επίπεδο του δανεισμού.

Τιμολόγηση νέας
πιστωτικής
διευκόλυνσης.

15. Η τιμολόγηση νέας πιστωτικής διευκόλυνσης πρέπει να αντικατοπτρίζει το κόστος χρηματοδότησης του πιστωτικού ιδρύματος, νομικά και διοικητικά έξοδα, το κόστος του κεφαλαίου, τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και άλλα πραγματικά κόστη του πιστωτικού ιδρύματος.

Διαδικασία
εκταμίευσης.

16. Τα πιστωτικά ιδρύματα εγκαθιστούν κατάλληλους ελέγχους ώστε να διασφαλίζεται ότι πληρούνται πριν από κάθε εκταμίευση όλες οι προϋποθέσεις που παρατίθενται στην έγκριση της πιστωτικής διευκόλυνσης. Επιπλέον, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διασφαλίζουν ότι:

(α) Τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας, υπάρχει επαρκής διαχωρισμός καθηκόντων και αρμοδιοτήτων μεταξύ του προσωπικού που εμπλέκεται στη διαδικασία τεκμηρίωσης του δανείου, εκταμίευσης του δανείου και των διαδικασιών έγκρισης.

(β) Η σύμβαση του δανείου συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους της έγκρισης και της επιστολής προσφοράς που δίνεται στον αιτητή και είναι δεόντως υπογεγραμμένη από τον αιτητή και, όπου εφαρμόζεται, από τον εγγυητή και τον πάροχο της εξασφάλισης στην παρουσία των εξουσιοδοτημένων υπογραφόντων του πιστωτικού ιδρύματος οι οποίοι θα υπογράψουν ως μάρτυρες στις παραπάνω υπογραφές.

(γ) Όλα τα άλλα έγγραφα που απαιτούνται (για παράδειγμα έγγραφα υποθήκης, ασφάλιση ακινήτου, ενεχυρίαση μετρητών) ελέγχονται για σκοπούς πλήρους συμμόρφωσης με τους όρους έγκρισης του δανείου, συμπληρώνονται και υπογράφονται δεόντως από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς πριν από την εκταμίευση του δανείου.

(δ) Στην περίπτωση δανείου με τμηματικές εκταμιεύσεις τότε πρέπει να εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις της παρούσας Οδηγίας.

ΜΕΡΟΣ VI – ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΩΝ

Επαναξιολόγηση
ικανότητας
αποπληρωμής.

17. (1) (α) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αναθεωρούν τις πιστωτικές διευκολύνσεις ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ανάλογα με το επίπεδο κινδύνου του δανειολήπτη και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται.

(β) Τα πιστωτικά ιδρύματα δύνανται να χρησιμοποιούν αυτοματοποιημένες διαδικασίες για την αναθεώρηση των λογαριασμών των φυσικών προσώπων που παρουσιάζουν τακτικές ταμειακές εισροές στους λογαριασμούς τους.

(γ) Στην περίπτωση δανειοληπτών που είναι νομικά πρόσωπα, το πιστωτικό ίδρυμα, με βάση την αξιολόγησή του αναφορικά με την πολυπλοκότητα και τους κινδύνους που εμπεριέχονται, προβαίνει σε αναθεώρηση κάθε χρόνο.

(δ) Στην περίπτωση φυσικών προσώπων χωρίς τακτικές εισροές στους λογαριασμούς τους, η αναθεώρηση διεξάγεται, ενδεικτικά, ως ακολούθως:

(i) κάθε δύο χρόνια για φυσικά πρόσωπα με συνολικά ανοίγματα ισοδύναμα ή πέραν των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000), και

(ii) κάθε τρία χρόνια για φυσικά πρόσωπα με συνολικά ανοίγματα μικρότερα των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000).

(2) (α) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να ενημερώνουν τον δανειολήπτη για την επικείμενη διαδικασία αναθεώρησης και να παρέχουν μια εύλογη προθεσμία για την υποβολή των σχετικών εγγράφων.

(β) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να διασφαλίσουν ότι το βάθος της αναθεώρησης είναι ανάλογο με την κατηγορία του δανειολήπτη, το επίπεδο κινδύνου και το συνολικό ποσό των πιστωτικών του διευκολύνσεων.

(3) Κατά τη διαδικασία αναθεώρησης τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να επαναξιολογήσουν τη δυνατότητα του δανειολήπτη να αποπληρώσει τις πιστωτικές του διευκολύνσεις προς το πιστωτικό ίδρυμα και προς άλλα πιστωτικά ιδρύματα, λαμβάνοντας υπόψη και άλλες μη τραπεζικές υποχρεώσεις και δεσμεύσεις, όπως για παράδειγμα φορολογικές υποχρεώσεις. Για το σκοπό αυτό, και ανάλογα με το επίπεδο κινδύνου του δανειολήπτη και με τις προηγούμενες επιδόσεις και τις προοπτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται ο δανειολήπτης, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν:

(α) σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 9 (1), να λαμβάνουν επικαιροποιημένες πληροφορίες σχετικά με τον δανειολήπτη, όπως δημογραφικά στοιχεία, οικονομικές και φορολογικές πληροφορίες, πληροφορίες για την επιχείρησή του καθώς και πληροφορίες σε σχέση με τυχόν προβλήματα που αντιμετωπίζει ο δανειολήπτης·

(β) να αναλύουν τις οικονομικές πληροφορίες που λαμβάνουν και να επικαιροποιούν την πιστοληπτική αξιολόγηση του δανειολήπτη·

(γ) ανάλογα με την περίπτωση, να επαναξιολογούν την αξία της εξασφάλισης που αφορά την πιστωτική διευκόλυνση του δανειολήπτη σύμφωνα με την παράγραφο 14 και να συμμορφώνονται με τις πρόνοιες του Άρθρου 208 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013.

(4) Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης είναι μέλος ομάδας συνδεδεμένων πελατών, το

πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να αναθεωρεί τις πιστωτικές διευκολύνσεις όλης της ομάδας.

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι)
Αρ.4862,03.04.2015,
ΚΔΠ 107/2015.

(5) (α) Η διαδικασία αναθεώρησης που παρατίθεται στην παρούσα παράγραφο ισχύει για δανειολήπτες με πιστωτικές διευκολύνσεις που δεν παρουσιάζουν υπερβάσεις ή καθυστερήσεις. Η διαδικασία αναθεώρησης των δανειοληπτών με πιστωτικές διευκολύνσεις που παρουσιάζουν υπερβάσεις / καθυστερήσεις διέπεται από τις διατάξεις της περί της Διαχείρισης Καθυστερήσεων Οδηγίας του 2015.

(β) Στην περίπτωση των δανειοληπτών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κώδικα Συμπεριφοράς που προσαρτάται στην περί της Διαχείρισης των Καθυστερήσεων Οδηγία, οι πιστωτικές διευκολύνσεις πρέπει να αναθεωρούνται και οι απαιτούμενες οικονομικές πληροφορίες πρέπει να παρέχονται σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που προβλέπεται στον Κώδικα Συμπεριφοράς.

Παρακολούθηση της
αξίας των
εξασφαλίσεων.

18. Τα πιστωτικά ιδρύματα παρακολουθούν τακτικά την αξία των εξασφαλίσεων που κατέχουν. Στις περιπτώσεις παρακολούθησης της αξίας εξασφαλίσεων εξυπηρετούμενων δανείων, η εν λόγω παρακολούθηση δεν επιβαρύνει με οποιονδήποτε τρόπο τους δανειολήπτες.

(α) Σε περίπτωση υποθηκών επί ακίνητης περιουσίας, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να παρακολουθούν το δείκτη “Δανείου προς Αξία” (ΔΠΑ ή LTV), ο οποίος ορίζεται ως ο λόγος:

$$\frac{\text{Συνολικό ποσό των πιστωτικών διευκολύνσεων που εξασφαλίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο}}{\text{Αγοραία Αξία του Ακινήτου}} \times 100\%$$

Στον υπολογισμό του δείκτη λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

(i) Τα πιστωτικά ιδρύματα δύναται να χρησιμοποιούν τον Δείκτη Τιμών Ακινήτων που αναπτύχθηκε από την ΚΤΚ για την παρακολούθηση της αξίας των οικιστικών και των εμπορικών ακινήτων.

(ii) Επανεκτιμήσεις ακινήτων, όταν κρίνεται αναγκαίο σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 208 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013, δύναται να διενεργούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές ή από τμήμα του πιστωτικού ιδρύματος που είναι ανεξάρτητο από τη διαδικασία λήψεως αποφάσεων για πιστωτικές διευκολύνσεις. Και στις δύο περιπτώσεις, οι εκτιμητές πρέπει να διαθέτουν τα απαιτούμενα προσόντα, ικανότητα και εμπειρία για τη διεξαγωγή της εκτίμησης.

(iii) Στην περίπτωση έργων υπό κατασκευή, η παρακολούθηση πρέπει να περιλαμβάνει:

ο Το μέχρι σήμερα κόστος της κατασκευής όπου η αξία του ακινήτου που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του ΔΠΑ είναι η αγοραία αξία της γης συν το κόστος κατασκευής μέχρι σήμερα.

ο Το αναθεωρημένο κόστος ολοκλήρωσης όπου η αξία του ακινήτου που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του ΔΠΑ είναι η αγοραία αξία της γης συν το κόστος κατασκευής μέχρι σήμερα σύν το υπολογιζόμενο κόστος που απομένει για την ολοκλήρωση.

ο Την αγοραία αξία του έργου στο στάδιο κατασκευής και

ο Την εκτιμώμενη αγοραία αξία κατά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής του ακινήτου.

(iv) Ο υπολογισμός του κόστους κατασκευής δεν περιλαμβάνει τα μεταβιβάσιμα έξοδα, τα

υποθηκευτικά τέλη, κόστος διαφήμισης, διοικητικές δαπάνες και άλλα παρόμοια έξοδα.

(v) Στην περίπτωση υποθήκης από δανειολήπτη που αγοράζει ακίνητο υπό ανάπτυξη, η τιμή που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του ΔΠΑ κατά τη διαδικασία παρακολούθησης είναι η εκτιμημένη αγοραία αξία του ακινήτου, εάν πωληθεί στο παρόν στάδιο κατασκευής.

ΜΕΡΟΣ IV – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

Δάνεια σε ξένο νόμισμα.

19.(1) Τα πιστωτικά ιδρύματα παρέχουν στους δανειολήπτες επαρκείς πληροφορίες σχετικά με τους κινδύνους που συνεπάγεται ο δανεισμός σε ξένο νόμισμα ή σε περίπτωση που η χορηγούμενη πιστωτική διευκόλυνση είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων του δανειολήπτη. Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να είναι επαρκείς ώστε να επιτρέπουν στον δανειολήπτη να λαμβάνει συνετές και τεκμηριωμένες αποφάσεις και πρέπει να συμπεριλαμβάνουν τουλάχιστον τις επιπτώσεις στις δόσεις του δανείου που προκύπτουν από τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών ή από μια σοβαρή υποτίμηση του νομίσματος των εισοδημάτων του δανειολήπτη.

(2) Στην περίπτωση δανεισμού σε ξένο νόμισμα ή σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων του δανειολήπτη, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να εξετάζουν και να αξιολογούν τον πρόσθετο πιστωτικό κίνδυνο καθώς και τους επιπλέον κινδύνους που ενέχει ο δανεισμός σε ξένο νόμισμα, περιλαμβανομένων, αλλά χωρίς περιορισμό, των κινδύνων από τη διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας, την αύξηση των επιτοκίων και τον κίνδυνο χώρας.

(3) (α) Όταν πιστωτική διευκόλυνση αφορά δάνειο σε ξένο νόμισμα, ο δανειολήπτης έχει το δικαίωμα να μετατρέψει τη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης σε διαφορετικό νόμισμα το οποίο θα πρέπει να είναι νόμισμα στο οποίο συναλλάσσεται το πιστωτικό ίδρυμα και το οποίο είναι είτε:

(i) το νόμισμα στο οποίο ο δανειολήπτης λαμβάνει κατά κύριο λόγο το εισόδημά του ή διατηρεί τα περιουσιακά του στοιχεία από τα οποία πρόκειται να αποπληρωθεί η πιστωτική διευκόλυνση, όπως κατέδειξε η τελευταία αξιολόγηση της πιστοληπτικής του ικανότητας σε σχέση με την εν λόγω πιστωτική διευκόλυνση· ή

(ii) το νόμισμα του κράτους στο οποίο ο δανειολήπτης είτε κατοικούσε τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης για παραχώρηση της πιστωτικής διευκόλυνσης είτε κατοικεί την παρούσα στιγμή.

Νοείται ότι είναι δυνατό να συμφωνηθούν μεταξύ ΠΙ και δανειολήπτη συγκεκριμένοι όροι αναφορικά με την μετατροπή τηρουμένων των προνοιών της παρούσας Οδηγίας και ισχύουσας νομοθεσίας.

(β) Η συναλλαγματική ισοτιμία με την οποία πραγματοποιείται η μετατροπή για τους σκοπούς της υποπαραγράφου (α) είναι η συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στην αγορά κατά την ημέρα υποβολής της αίτησης για μετατροπή, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στη σύμβαση πίστωσης.

(γ) Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει δάνειο σε ξένο νόμισμα, το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να προειδοποιεί γραπτώς τον δανειολήπτη σε τακτική βάση, τουλάχιστον όταν το ύψος του συνολικού οφειλόμενου πληρωτέου ποσού που παραμένει ή όταν το ύψος των τακτικών

δόσεων διαφέρει κατά περισσότερο από 20% σε σχέση με αυτό που θα ήταν εάν ίσχυε η συναλλαγματική ισοτιμία μεταξύ του νομίσματος της σύμβασης πίστωσης και του εγχώριου νομίσματος που ίσχυε κατά το χρόνο σύναψης της σύμβασης. Η προειδοποίηση πρέπει να περιλαμβάνει πληροφόρηση για την αύξηση στο συνολικό ποσό που είναι καταβλητέο από τον δανειολήπτη, να καθορίζει το δικαίωμα του δανειολήπτη να μετατρέψει την πιστωτική διευκόλυνση σε διαφορετικό νόμισμα και τις προϋποθέσεις για την μετατροπή και να επεξηγεί οποιοδήποτε άλλο μηχανισμό για τον περιορισμό του συναλλαγματικού κινδύνου στον οποίο είναι εκτεθειμένος ο δανειολήπτης.

(δ) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να γνωστοποιούν στο δανειολήπτη τις διευθετήσεις που εφαρμόζονται δυνάμει της παρούσας παραγράφου, στο έντυπο προ-συμβατικής ενημέρωσης και στη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει πρόνοια στη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης για περιορισμό του συναλλαγματικού κινδύνου στον οποίο είναι εκτεθειμένος ο δανειολήπτης από διακυμάνσεις της συναλλαγματικής ισοτιμίας χαμηλότερες από 20%, η επιστολή προσφοράς πρέπει να περιλαμβάνει ένα ενδεικτικό παράδειγμα του αντίκτυπου για περιπτώσεις διακύμανσης κατά 20% της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

(ε) Τα ΠΙ οφείλουν να εγκαταστήσουν επαρκή σύστημα πληροφορικής για τους σκοπούς της υποπαραγράφου (γ) και για τη στήριξη της τακτικής παρακολούθησης του κινδύνου ξένου συναλλάγματος. ΠΙ που δεν έχουν κατάλληλα και αξιόπιστα εργαλεία παρακολούθησης δεν δύναται να παραχωρούν πιστωτικές διευκολύνσεις σε ξένο συνάλλαγμα.

(4) Σε περίπτωση χορήγησης δανείου σε ξένο νόμισμα ή σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα του εισοδήματος του δανειολήπτη, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να ενθαρρύνουν τους δανειολήπτες να ζητούν συμβουλές σε σχέση με την αντιστάθμιση του συναλλαγματικού κινδύνου.

(5) Τα προϊόντα τα οποία προσφέρονται σε ξένο νόμισμα θα πρέπει, ανάλογα με την περίπτωση, να προσφέρονται επίσης και σε Ευρώ.

Περίοδος χάριτος.

20. (1) Περίοδος χάριτος δύναται να χορηγείται μόνο σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις.

(2) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αιτιολογούν λεπτομερώς τις περιπτώσεις στις οποίες το πρόγραμμα αποπληρωμής της πιστωτικής διευκόλυνσης περιλαμβάνει περίοδο χάριτος.

(3) Η περίοδος χάριτος δεν πρέπει, σε γενικές γραμμές, να υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες, εκτός από περιπτώσεις έργων με διάρκεια κατασκευής άνω των εικοσιτεσσάρων (24) μηνών. Σε τέτοια περίπτωση, η περίοδος χάριτος δεν πρέπει να υπερβαίνει τη διάρκεια κατασκευής.

(4) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να περιλαμβάνουν στη δανειακή σύμβαση, κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, που να καθορίζουν με σαφήνεια το ποσοστό των εσόδων που προκύπτει από τις πωλήσεις, το οποίο δύναται να κατανεμηθεί στο κόστος κατασκευής ως ίδια συμμετοχή, και το ποσοστό που χρησιμοποιείται για την αποπληρωμή των δανείων.

- Εξειδικευμένος δανεισμός.
21. (1) Εξειδικευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις, όπως ναυτιλιακά δάνεια και κοινοπρακτικά δάνεια, καθορίζονται ως υψηλού κινδύνου και ως εκ τούτου απαιτούν χειρισμό από επαρκή αριθμό λειτουργών του πιστωτικού ιδρύματος που διαθέτουν την κατάλληλη εμπειρία, τα προσόντα και την τεχνογνωσία για τον χειρισμό τέτοιου δανεισμού.
- (2) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διαθέτουν την κατάλληλη πιστωτική πολιτική για την αξιολόγηση και έγκριση εξειδικευμένων δανείων, η οποία πρέπει να προνοεί τουλάχιστον για τα ακόλουθα:
- (α) αξιολόγηση κατά πόσον οι περιρρέουσες συνθήκες της αγοράς είναι ευνοϊκές για τέτοιο δανεισμό,
- (β) αξιολόγηση των μακρο-οικονομικών παραγόντων,
- (γ) απαιτήσεις για συνεχή παρακολούθηση,
- (δ) την χρήση ικανοποιητικού συστήματος τεχνολογικής πληροφόρησης και αναλυτικών εργαλείων, και
- (ε) εγκατάσταση των κατάλληλων συστημάτων διευθυντικής πληροφόρησης.

ΜΕΡΟΣ VIII – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΗΣ

- Δανεισμός σε αγοραστές ακίνητης περιουσίας από εταιρείες ανάπτυξης γης.
22. Προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το προϊόν δανείου που χορηγείται σε δανειολήπτη για αγορά ακίνητης περιουσίας από εταιρεία ανάπτυξης γης, θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή του δανείου που χορηγήθηκε στην εταιρεία ανάπτυξης γης, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να ακολουθούν τη διαδικασία που παρατίθεται στο Παράρτημα V.

Παράρτημα V

- Πιστωτικές πολιτικές για δάνεια σε εταιρείες ανάπτυξης γης.
23. Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να εφαρμόζουν κατάλληλες και συνετές πιστωτικές πολιτικές για τη χορήγηση δανείων σε εταιρείες ανάπτυξης γης ή για χρηματοδότηση έργων, οι οποίες να στηρίζουν τα στάδια χορήγησης, εκταμίευσης και παρακολούθησης των δανείων.
- Το Παράρτημα VI καθορίζει τις βασικές απαιτήσεις που πρέπει να περιέχουν αυτές οι πιστωτικές πολιτικές.

Παράρτημα VI

ΜΕΡΟΣ IX – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Κριτήρια επιλεξιμότητας εκτιμητών.
24. (α) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διατηρούν εγκεκριμένο κατάλογο εκτιμητών βάσει κατάλληλων κριτηρίων επιλογής. Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να προβαίνουν σε συνεχή αξιολόγηση της απόδοσης των εκτιμητών και να αποφασίζουν κατά πόσο κάθε εκτιμητής παραμένει ή όχι στον κατάλογο.
- (β) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να επανεξετάζουν ετησίως εάν οι εκτιμητές που περιλαμβάνονται στον κατάλογο διαθέτουν κατάλληλη και έγκυρη ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης.
- (γ) Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας πρέπει να διενεργείται από ανεξάρτητο εκτιμητή ο

οποίος περιλαμβάνεται στον εγκεκριμένο κατάλογο εκτιμητών του πιστωτικού ιδρύματος και το πιστωτικό ίδρυμα απαιτεί όπως οι εκτιμητές γνωστοποιούν κατά πόσο συνδέονται είτε με τον αγοραστή είτε με τον πωλητή του ακινήτου και αν έχουν οποιοδήποτε συμφέρον στο υπό εκτίμηση ακίνητο πριν από την αποδοχή της ανάθεσης της εκτίμησης.

(δ) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να θέτουν όρια σε σχέση με τον αριθμό των εκτιμήσεων που διεξάγονται από κάθε εκτιμητή ή εταιρεία εκτιμητών.

(ε) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διαθέτουν σαφή πολιτική και να καθορίζουν τις διαδικασίες για την ανάθεση των εκτιμήσεων στους εκτιμητές και για την αξιολόγηση της εκτίμησης. Το Παράρτημα VII θεσπίζει τις βασικές διαδικασίες που αφορούν την ανάθεση και την αξιολόγηση των εκτιμήσεων.

ΜΕΡΟΣ Χ – ΒΕΛΤΙΣΤΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

Διακυβέρνηση.

25. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να καταβάλλουν προσπάθεια όπως εφαρμόζουν τουλάχιστον τις ακόλουθες απαιτήσεις διακυβέρνησης κατά την ανάληψη πιστωτικού κινδύνου:

(α) Τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διασφαλίζουν ότι υπάρχει επαρκής διαχωρισμός καθηκόντων μεταξύ του προσωπικού που εμπλέκεται στη διαδικασία χορήγησης πιστωτικών διευκολύνσεων. Ειδικά, οι αναλυτές πίστωσης δεν πρέπει να έχουν καμία εξουσία για έγκριση χορήγησης δανείων.

(β) Οι στόχοι πρέπει να επικεντρώνονται στην ποιότητα της πίστωσης και όχι στην επέκταση του δανειακού χαρτοφυλακίου και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να ισχύει για τα εγκριτικά κλιμάκια οποιοσδήποτε στόχος για επέκταση του δανειακού χαρτοφυλακίου.

(γ) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αποφεύγουν να εγκρίνουν υπερβάσεις σε λογαριασμούς με όριο παρατραβήγματος, αντ' αυτού, τα πιστωτικά ιδρύματα δύναται να εξετάζουν την έγκριση προσωρινού ορίου το οποίο πρέπει να απεικονίζεται στα συστήματα πληροφορικής τους· εγκρίσεις για τα προσωρινά όρια πρέπει να αιτιολογούνται πλήρως και η αποπληρωμή τους θα πρέπει να παρακολουθείται στενά.

(δ) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να παρακολουθούν τη λειτουργία των λογαριασμών παρατραβήγματος και αν ένας λογαριασμός παρατραβήγματος παρουσιάζει συνεχές χρεωστικό υπόλοιπο (hardcore borrowing) σε σχέση με το όριό του, τότε το χρεωστικό αυτό υπόλοιπο πρέπει να μετατραπεί σε δάνειο τακτής λήξης με κανονικό πρόγραμμα αποπληρωμής.

ΜΕΡΟΣ XI – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Πολιτική εξαιρέσεων.

26. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να καθορίζουν στην πιστωτική πολιτική τους κατά πόσο δύνανται να εξετάσουν και να εγκρίνουν οποιαδήποτε πιστωτική διευκόλυνση η οποία δεν συνάδει με τη γενική πιστωτική πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος. Στην περίπτωση που τα πιστωτικά ιδρύματα υιοθετήσουν αυτή την προσέγγιση, οφείλουν να τη συμπεριλάβουν στην πιστωτική τους πολιτική και να ακολουθούν τη διαδικασία «Πολιτικής Εξαιρέσεων», για παράδειγμα, χορήγηση στεγαστικού δανείου σε δανειολήπτη χωρίς σταθερό εισόδημα, αλλά με σημαντικές μη τακτικές ταμειακές ροές. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να καθορίσουν

λεπτομερείς διαδικασίες και όρια για την “Πολιτική Εξαιρέσεων”, ώστε οι εξαιρέσεις αυτές να επιτρέπονται μόνο εάν είναι συνετές και έχουν λάβει ρητή και αιτιολογημένη έγκριση από την αρμόδια εγκριτική αρχή, εντούτοις σε καμία περίπτωση τέτοιες εξαιρέσεις δεν πρέπει να εισαγάγουν κενά στη δανειοδοτική πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος.

Αυτοματοποιημένες διαδικασίες.

27. Η χρήση αυτοματοποιημένων διαδικασιών για ορισμένα προϊόντα λιανικής τραπεζικής, όπως οι πιστωτικές κάρτες, δύνανται να συμβάλουν στην ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους και δεν αποκλείονται από τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας. Ωστόσο, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να διασφαλίζουν ότι οι διαδικασίες αυτές οδηγούν σε συνεπείς και υψηλής ποιότητας αποφάσεις. Σε τέτοιες περιπτώσεις αυτοματοποιημένων διαδικασιών, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να θέσουν σε εφαρμογή αυτοματοποιημένα κριτήρια για εντοπισμό πιστωτικών γεγονότων, τα οποία θα λειτουργούν ως προειδοποιητικές ενδείξεις που θα πρέπει να διερευνούνται δεόντως από αρμόδιους λειτουργούς.

Κατάργηση υφιστάμενης οδηγίας.

28. Η Περί των Διαδικασιών Χορήγησης Νέων Πιστωτικών Διευκολύνσεων και των Διαδικασιών Αναθεώρησης Υφιστάμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων Οδηγία του 2013 καταργείται.

Έναρξη ισχύος.

29. Τηρουμένων των διατάξεων της υποπαραγράφου (2) η παρούσα Οδηγία τίθεται σε ισχύ από την ημέρα δημοσίευσής της στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(2) Η μέθοδος υπολογισμού του τόκου με βάση τις 365/365 ημέρες (366/366 ημέρες για τα δίσεκτα έτη) όσον αφορά τις πιστωτικές διευκολύνσεις που δεν εμπίπτουν στον ορισμό του καταναλωτή, όπως ο όρος «καταναλωτής» ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία, τίθεται σε εφαρμογή για τις νέες πιστωτικές διευκολύνσεις από την 1^η Απριλίου 2016.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι
Προσυμβατικές Πληροφορίες προς Αιτητές (Παράγραφος 7)
ΜΕΡΟΣ Α - Πληροφορίες
Εισαγωγικό κείμενο
Το παρόν έγγραφο συντάχθηκε για τον/την [όνομα αιτητή] στις [τρέχουσα ημερομηνία]. Το παρόν έγγραφο συντάχθηκε με βάση τις πληροφορίες που χορηγήσατε μέχρι στιγμής και τις τρέχουσες συνθήκες της χρηματοπιστωτικής αγοράς. Οι κατωτέρω πληροφορίες ισχύουν έως την [διάρκεια ισχύος], (κατά περίπτωση) εκτός από το επιτόκιο και τις λοιπές επιβαρύνσεις. Μετά την ημερομηνία αυτή, ενδέχεται να τροποποιηθούν σε συνάρτηση με τις συνθήκες της αγοράς. (Κατά περίπτωση) Το παρόν έγγραφο δεν δεσμεύει τον [όνομα του πιστωτικού ιδρύματος] για τη χορήγηση του δανείου.
1 . Δανειολήπτης
[Όνομα]
[Αριθμός τηλεφώνου]
[Ταχυδρομική διεύθυνση]
(προαιρετικό) [Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου]
(προαιρετικό) [Αριθμός φαξ]
(προαιρετικό) [Διαδικτυακή διεύθυνση]
(Προαιρετικό) [Πρόσωπο/Σημείο επαφής]
2. Βασικά χαρακτηριστικά του δανείου
(α) Την τρέχουσα ημερομηνία και τη διάρκεια της προσφοράς.
(β) Σύνοψη περιγραφή του προϊόντος και του σκοπού του δανείου.
(γ) Το ποσό και το νόμισμα του Δανείου.
(δ) (Κατά περίπτωση) Η αξία του δανείου σας σε [εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη] μπορεί να αλλάξει.
(ε) Τη διάρκεια του Δανείου.
(στ) Το ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου, για παράδειγμα Euribor, εσωτερικό επιτόκιο βάσης κλπ), το περιθώριο επιτοκίου και το επιτόκιο υπερημερίας ως ορίζονται στον Περί της Ελευθεροποίησης του Επιτοκίου και Συναφών Θεμάτων Νόμο του 1999 έως 2015)
(ζ) (Κατά περίπτωση) [Εξασφάλιση]
(η) (Κατά περίπτωση) Εκτιμημένη αξία του ακινήτου προκειμένου να καταρτιστεί το παρόν ενημερωτικό έγγραφο: [ποσό]

3. Επιτόκιο και άλλες επιβαρύνσεις
(α) Τη διάρκεια της περιόδου σταθερού επιτοκίου, εάν υπάρχει και το επιτόκιο το οποίο θα ισχύει με την λήξη της περιόδου αυτής,
(β) Το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει:
(i) Να ενημερώνει ειδικά κάθε οφειλέτη με τον οποίο συνάπτει σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης, μεταξύ άλλων, για την κατηγορία του βασικού επιτοκίου που θα χρεώνεται εκάστοτε αναφορικά με το δάνειο ή την πιστωτική διευκόλυνση, τον τρόπο με τον οποίο τούτο θα υπολογίζεται και το χρόνο κατά τον οποίο θα εισπράττεται ή θα χρεώνεται στο λογαριασμό του οφειλέτη·
(ii) να παρέχει σε κάθε οφειλέτη λεπτομέρειες για τυχόν άλλες χρεώσεις ή ανάκτηση εξόδων που σχετίζονται με την πιστωτική διευκόλυνση·
(iii) να ενημερώνει τους οφειλέτες με γραπτή ειδοποίηση προς αυτούς για τυχόν αλλαγή στο βασικό επιτόκιο ή αλλαγή στο χρόνο καταβολής του τόκου ή γενικά για οποιαδήποτε άλλη αλλαγή αφορά στο βασικό επιτόκιο, καθώς και αλλαγή της δόσης του δανείου όταν αυτή μεταβάλλεται·
(iv) να μην ανατοκίζει περισσότερο από δύο φορές το χρόνο·
(v) να παρουσιάζει με διαφάνεια στην ιστοσελίδα του τη μέθοδο υπολογισμού του βασικού επιτοκίου και σε περίπτωση διαφορετικών κατηγοριών βασικών επιτοκίων τη μέθοδο υπολογισμού της κάθε κατηγορίας βασικού επιτοκίου, καθώς και τις συνθήκες και παραμέτρους που συμβάλλουν στη μεταβολή των βασικών επιτοκίων· και
(vi) να δηλώνει σαφώς στη σύμβαση πιστωτικής διευκόλυνσης και να ενημερώνει κάθε οφειλέτη κατά τη διαπραγμάτευση της σύμβασης για το ύψος του επιτοκίου υπερημερίας, για τον τρόπο υπολογισμού του, καθώς και για τις συνθήκες παύσης χρέωσης του·
(vii) να μην επιβάλλει επιτόκιο υπερημερίας πέραν των δύο εκατοστίων μονάδων.
(γ) Για τον υπολογισμό του επιτοκίου ο χρόνος που μεσολαβεί μεταξύ των ημερομηνιών που λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό εκφράζεται σε έτη ή κλάσματα έτους. Το έτος θεωρείται ότι έχει 365 ημέρες (για τα δίσεκτα έτη 366 ημέρες), 52 εβδομάδες ή 12 ισόχρονους μήνες. Ο ισόχρονος μήνας έχει 30,41666 ημέρες (δηλαδή 365/12), είτε πρόκειται για δίσεκτο έτος είτε όχι.
(δ) Το Συνολικό Ετήσιο Ποσοστό Επιβάρυνσης (ΣΕΠΕ) για κάθε είδος επιτοκίου (σταθερό ή και κυμαινόμενο) του εν λόγω προϊόντος. Το συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο (ΣΕΠΕ) είναι το συνολικό κόστος του δανείου, που εκφράζεται ως ετήσιο ποσοστό και υπολογίζεται σύμφωνα με τη μεθοδολογία που περιγράφεται στο Μέρος Β του παρόντος Παραρτήματος.
Σε γενικές γραμμές το ΣΕΠΕ περιλαμβάνει:
(i) Επιβαρύνσεις:
- Επιτόκιο [ποσοστό επί τοις εκατό ή, κατά περίπτωση, ένδειξη ενός επιτοκίου αναφοράς και ποσοστό επί τοις εκατό του περιθωρίου του πιστωτικού φορέα]
- [Άλλες συνιστώσες του ΣΕΠΕ]
- Εφάπαξ επιβαρύνσεις
- (Κατά περίπτωση) Θα χρειαστεί να καταβάλλετε τέλος για την εγγραφή της υποθήκης.
- Τακτικές επιβαρύνσεις
- (Κατά περίπτωση) Οι κάτωθι επιβαρύνσεις δεν είναι γνωστές στον δανειοδότη και συνεπώς δεν συμπεριλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ: [Επιβαρύνσεις]
α.
β.
γ.

Βεβαιωθείτε ότι γνωρίζετε όλους τους άλλους φόρους και επιβαρύνσεις που συνδέονται με το δάνειο.
(ii) Παραδοχές
(Κατά περίπτωση) Αυτό το ΣΕΠΕ υπολογίζεται βάσει παραδοχών όσον αφορά το επιτόκιο.
(iii) (Κατά περίπτωση) Επειδή [μέρος του δανείου σας] το δανειό σας έχει μεταβλητό επιτόκιο, το πραγματικό ΣΕΠΕ μπορεί να είναι διαφορετικό από αυτό το ΣΕΠΕ εάν το επιτόκιο του δανείου σας αλλάξει. Για παράδειγμα, ένα το επιτόκιο αυξηθεί σε [σενάριο που περιγράφεται στο τμήμα Β], το ΣΕΠΕ μπορεί να αυξηθεί σε [ενδεικτικό ΣΕΠΕ που αντιστοιχεί σε αυτό το σενάριο].
(iv) (Κατά περίπτωση) Σημειώστε ότι αυτό το ΣΕΠΕ υπολογίζεται με βάση την παραδοχή ότι το επιτόκιο παραμένει στο επίπεδο που καθορίστηκε για την αρχική περίοδο για όλη τη διάρκεια της σύμβασης.
4. Περιοδικότητα και αριθμός πληρωμών
(α) Περιοδικότητα πληρωμών: [περιοδικότητα]
(β) Αριθμός πληρωμών: [αριθμός]
5. Ποσό κάθε δόσης
(α) [Ποσό] [νόμισμα]
(β) Αντίκτυπος για τη δόση του δανείου, ως αποτέλεσμα των πιθανών αυξήσεων του βασικού επιτοκίου. Τα ΠΙ παρέχουν ενδεικτικούς πίνακες απόσβεσης για τα σενάρια της αύξηση των επιτοκίων από εκατό μονάδες βάσης και κατά διακόσια μονάδες βάσης,
(γ) Ο αντίκτυπος για τη δόση του δανείου, ως αποτέλεσμα της μείωσης κατά 20% της συναλλαγματικής ισοτιμίας του εθνικού νομίσματος του δανειολήπτη σε σχέση με την ισοτιμία του νομίσματος της πιστωτικής διευκόλυνσης
6. (Κατά περίπτωση) Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής
(α) Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται το ποσό που πρέπει να καταβάλλεται κάθε [περιοδικότητα].
(β) Το ποσό κάθε δόσης για την αποπληρωμή του δανείου, συμπεριλαμβανομένου ενός ενδεικτικού πίνακα τοκοχρεολυσίων ο οποίος να δείχνει τη δόση του δανείου κατά τη διάρκεια της περιόδου σταθερού επιτοκίου και τη δόση του δανείου κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταβλητό επιτόκιο, κατά περίπτωση. Το ποσό της δόσης πρέπει να αναλύεται σε καταβολή για πληρωμή τόκων και καταβολή για αποπληρωμή κεφαλαίου.
7. Συμπληρωματικές υποχρεώσεις
(α) Τη μορφή της εξασφάλισης και τυχόν προϋποθέσεις που το πιστωτικό ίδρυμα επιβάλλει για κάθε εξασφάλιση. Αν η εξασφάλιση αφορά ακίνητο, να ενημερώνεται ο δανειολήπτης, κατά πόσον είναι απαραίτητη η εκτίμηση του ακινήτου, και εάν ναι, από ποιον πρέπει να πραγματοποιηθεί.
(β) Τα έξοδα έγκρισης δανείου και τα επιπλέον μη επαναλαμβανόμενα έξοδα, ανάλογα με την περίπτωση
(γ) Εάν ο δανειολήπτης είναι υποχρεωμένος να ανοίξει τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο να κατατίθεται η μισθοδοσία του.

8. Πρόωρη αποπληρωμή
(α) Έχετε δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής ολόκληρου ή μέρους του δανείου.
(β) (Κατά περίπτωση) [Προϋποθέσεις]
(γ) (Κατά περίπτωση) Επιβάρυνση εξόδου: [ποσόν ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, μέθοδος υπολογισμού] Σε περίπτωση που προβλέπεται αποζημίωση του πιστωτικού ιδρύματος, αυτή πρέπει να αιτιολογείται δεόντως, να είναι αντικειμενική και δίκαιη και να σχετίζεται με πιθανές δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την πρόωρη εξόφληση, αλλά δεν συνιστά κύρωση για τον δανειολήπτη. Σε κάθε περίπτωση, η αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την οικονομική ζημία του πιστωτικού ιδρύματος.
9. Αθέτηση δεσμεύσεων που συνδέονται με το δάνειο: συνέπειες για τον δανειολήπτη
(α) [Περιπτώσεις αθέτησης δεσμεύσεων]
(β) [Οικονομικές και/ή νομικές συνέπειες]
(γ) Εάν αντιμετωπίζετε δυσκολίες με την καταβολή των [περιοδικότητα] πληρωμών, παρακαλούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας το συντομότερο δυνατόν για να βρούμε πιθανές λύσεις.
(δ) (Κατά περίπτωση) Σε έσχατη περίπτωση, εάν δεν είστε συνεπής με το πρόγραμμα αποπληρωμής του δανείου σας, το ακίνητο σας δύναται να κατασχεθεί από το πιστωτικό ίδρυμα.

Προσυμβατικές Πληροφορίες προς Αιτητές
(Παράγραφος 7)

ΜΕΡΟΣ Β - Οδηγίες για συμπλήρωση του Μέρους Α

Για τη συμπλήρωση του Μέρους Α του Παραρτήματος Ι τα πιστωτικά ιδρύματα ακολουθούν τουλάχιστον τις ακόλουθες οδηγίες.

Τμήμα «Εισαγωγικό κείμενο»

(1) Καταρχήν τονίζεται δεόντως η διάρκεια ισχύος. Για τους σκοπούς του παρόντος τμήματος, «διάρκεια ισχύος» σημαίνει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο οι πληροφορίες, π.χ. το χρεωστικό επιτόκιο, που περιλαμβάνονται στο Μέρος Α θα παραμείνουν αμετάβλητες και θα ισχύουν αν το πιστωτικό ίδρυμα αποφασίσει να χορηγήσει την πίστωση εντός αυτής της χρονικής περιόδου. Όταν ο προσδιορισμός του ισχύοντος χρεωστικού επιτοκίου και των λοιπών επιβαρύνσεων εξαρτάται από τα αποτελέσματα της πώλησης υποκείμενων ομολόγων, το τελικό χρεωστικό επιτόκιο και οι λοιπές επιβαρύνσεις πιθανόν να διαφέρουν από τα δηλωθέντα. Μόνο σε αυτές τις περιπτώσεις, αναφέρεται ότι η διάρκεια ισχύος δεν εφαρμόζεται στο χρεωστικό επιτόκιο και στις λοιπές επιβαρύνσεις με την προσθήκη των λέξεων: «εκτός από το επιτόκιο και τις λοιπές επιβαρύνσεις».

Τμήμα «1. Δανειοδότης»

(1) Το όνομα, ο αριθμός τηλεφώνου και η ταχυδρομική διεύθυνση του πιστωτικού ιδρύματος είναι τα στοιχεία επικοινωνίας που μπορεί να χρησιμοποιεί ο καταναλωτής για μελλοντική επικοινωνία.

(2) Οι πληροφορίες σχετικά με τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, τον αριθμό φαξ, τη διαδικτυακή διεύθυνση και το πρόσωπο/σημείο επαφής είναι προαιρετικές.

(3) Σύμφωνα με το άρθρο 3 της οδηγίας 2002/65/EK, εάν η συναλλαγή προσφέρεται εξ αποστάσεως, το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει, κατά περίπτωση, το όνομα και την ταχυδρομική διεύθυνση του αντιπροσώπου του στο κράτος μέλος διαμονής του καταναλωτή. Η αναφορά του αριθμού τηλεφώνου, της διεύθυνσης ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και της διαδικτυακής διεύθυνσης του αντιπροσώπου του πιστωτικού ιδρύματος είναι προαιρετική.

Τμήμα «2. Βασικά χαρακτηριστικά του δανείου»

(1) Στο τμήμα αυτό περιγράφονται με σαφήνεια τα κύρια χαρακτηριστικά της πίστωσης, συμπεριλαμβανομένης της αξίας, του νομίσματος και των πιθανών κινδύνων που σχετίζονται με το χρεωστικό επιτόκιο, καθώς και η δομή απόσβεσης.

(2) Όταν το νόμισμα της πίστωσης είναι διαφορετικό από το εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη, το πιστωτικό ίδρυμα δηλώνει ότι ο δανειολήπτης θα λαμβάνει τακτική προειδοποίηση τουλάχιστον όταν η συναλλαγματική ισοτιμία παρουσιάζει διακύμανση μεγαλύτερη από 20 %, θα ενημερώνεται, κατά περίπτωση, για το δικαίωμα μετατροπής του νομίσματος του δανείου ή τη δυνατότητα επαναδιαπραγμάτευσης των όρων και για κάθε άλλο μηχανισμό που διαθέτει ο δανειολήπτης για να περιορίσει την έκθεσή του σε συναλλαγματικό κίνδυνο. Όταν υπάρχει στη σύμβαση πίστωσης διάταξη που να περιορίζει τον συναλλαγματικό κίνδυνο, το πιστωτικό ίδρυμα δηλώνει το ανώτατο ποσό που ο καταναλωτής ενδεχομένως θα πρέπει να αποπληρώσει. Όταν δεν υπάρχει στη σύμβαση πίστωσης διάταξη που να περιορίζει τον συναλλαγματικό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται ο δανειολήπτης σε λιγότερο από 20 % διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας, το πιστωτικό ίδρυμα δίνει παράδειγμα του αντίκτυπου που θα έχει για την αξία του δανείου μείωση κατά 20 % της αξίας του εθνικού νομίσματος του δανειολήπτη σε σχέση με το νόμισμα της πίστωσης.

(3) Η διάρκεια της πίστωσης εκφράζεται σε έτη ή μήνες, ανάλογα με το ποιο προσφέρεται καλύτερα. Σε περίπτωση που η διάρκεια της πίστωσης μπορεί να μεταβληθεί κατά τη διάρκεια της σύμβασης, το πιστωτικό ίδρυμα εξηγεί τότε και υπό ποιες συνθήκες μπορεί να γίνει αυτό. Όταν η πίστωση είναι αόριστης διάρκειας, για παράδειγμα για εγγυημένη πιστωτική κάρτα, το πιστωτικό ίδρυμα δηλώνει σαφώς το γεγονός αυτό.

(4) Το είδος της πίστωσης δηλώνεται σαφώς (π.χ. ενυπόθηκη πίστωση, στεγαστικό δάνειο, εγγυημένη πιστωτική κάρτα). Η περιγραφή του είδους της πίστωσης αναφέρει σαφώς τον τρόπο αποπληρωμής του κεφαλαίου και των τόκων κατά τη διάρκεια της πίστωσης (ήτοι τη δομή της απόσβεσης του δανείου), διευκρινίζοντας σαφώς αν η σύμβαση πίστωσης προβλέπει εξόφληση κεφαλαίου ή μόνο πληρωμή τόκων ή συνδυασμό των δύο.

(5) Στο τμήμα αυτό εξηγείται αν το χρεωστικό επιτόκιο είναι σταθερό ή κυμαινόμενο και, κατά περίπτωση, αναφέρονται οι περίοδοι κατά τις οποίες θα παραμείνει σταθερό, η συχνότητα των μεταγενέστερων αναπροσαρμογών και η ύπαρξη ορίων στη διακύμανση του χρεωστικού επιτοκίου, όπως ανώτατων και κατώτατων ορίων.

(6) Εξηγείται ο μαθηματικός τύπος που χρησιμοποιείται για την αναθεώρηση του χρεωστικού επιτοκίου και των διαφόρων στοιχείων του (π.χ. επιτόκιο αναφοράς, αποκλίσεις επιτοκίων). Ο πιστωτικός φορέας δηλώνει, για παράδειγμα με διαδικτυακή διεύθυνση, πού μπορούν να αναζητηθούν επιπλέον πληροφορίες για τους δείκτες ή τα επιτόκια που χρησιμοποιούνται στον μαθηματικό τύπο, π.χ. Euribor ή επιτόκιο αναφοράς κεντρικής τράπεζας.
(7) Εάν ισχύουν διαφορετικά χρεωστικά επιτόκια σε διαφορετικές συνθήκες, παρέχονται πληροφορίες για όλα τα ισχύοντα επιτόκια.
(8) Σε περίπτωση που η πίστωση εξασφαλίζεται με υποθήκη επί του ακινήτου ή με άλλη παρόμοια εγγύηση ή με δικαίωμα σχετιζόμενο με ακίνητο, το πιστωτικό ίδρυμα εφιστά την προσοχή του δανειολήπτη στο γεγονός αυτό. Κατά περίπτωση, το πιστωτικό ίδρυμα αναγράφει την υπολογιζόμενη αξία του ακινήτου ή άλλη εγγύηση που χρησιμοποιείται για την κατάρτιση του παρόντος ενημερωτικού εγγράφου.
(9) Ο πιστωτικός φορέας αναφέρει, κατά περίπτωση:
(α) το «μέγιστο διαθέσιμο ποσό δανείου σε σχέση με την αξία του ακινήτου», προσδιορίζοντας τον δείκτη δανείου-αξίας (loan-to-value). Ο δείκτης αυτός πρέπει να συνοδεύεται από παράδειγμα, σε απόλυτους όρους, του μέγιστου ποσού που μπορεί να χορηγηθεί ως δάνειο για μια δεδομένη αξία ακινήτου· ή
(β) την «ελάχιστη αξία του ακινήτου που απαιτείται από το πιστωτικό ίδρυμα προκειμένου να χορηγηθεί το δάνειο».
(10) Εάν οι πιστωτικές διευκολύνσεις περιλαμβάνουν διακριτά μέρη (π.χ. ένα μέρος με σταθερό επιτόκιο και ένα μέρος με κυμαινόμενο επιτόκιο), αυτό αναφέρεται στην περιγραφή του τύπου της πίστωσης και δίδονται οι απαραίτητες πληροφορίες για κάθε μέρος της πίστωσης.
Τμήμα «3. Επιτόκιο» και άλλες επιβαρύνσεις
Η αναφορά στο «επιτόκιο» αντιστοιχεί στο χρεωστικό επιτόκιο ή επιτόκια.
(1) Το χρεωστικό επιτόκιο εκφράζεται ως ποσοστό επί τοις εκατό. Όταν το χρεωστικό επιτόκιο είναι κυμαινόμενο και βασίζεται σε επιτόκιο αναφοράς, το πιστωτικό ίδρυμα δύναται να δηλώνει το χρεωστικό επιτόκιο αναφέροντας ένα επιτόκιο αναφοράς και ένα ποσοστό περιθωρίου του πιστωτικού ιδρύματος. Το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει ωστόσο να δηλώσει την τιμή του επιτοκίου αναφοράς που ισχύει την ημέρα έκδοσης των προσυμβατικών πληροφοριών του Μέρους Α.
(2)(i) Όταν το χρεωστικό επιτόκιο είναι κυμαινόμενο, οι πληροφορίες περιλαμβάνουν:
α) τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ,
β) κατά περίπτωση, τα ισχύοντα ανώτατα και κατώτατα όρια και
γ) προειδοποίηση ότι η διακύμανση μπορεί να επηρεάσει το πραγματικό επίπεδο του ΣΕΠΕ.
(ii) Για να τραβήξει την προσοχή του δανειολήπτη, η προειδοποίηση αναγράφεται εμφανώς στο κύριο σώμα του Μέρους Α και το μέγεθος των χαρακτήρων είναι μεγαλύτερο. Η προειδοποίηση συνοδεύεται από παράδειγμα ΣΕΠΕ. Όταν προβλέπεται ανώτατο όριο του χρεωστικού επιτοκίου, το παράδειγμα βασίζεται στην παραδοχή ότι το χρεωστικό επιτόκιο ανέρχεται με την πρώτη ευκαιρία στο υψηλότερο προβλεπόμενο επίπεδο. Όταν δεν προβλέπεται ανώτατο όριο, το παράδειγμα υπολογίζει το ΣΕΠΕ με βάση το υψηλότερο επιτόκιο των τελευταίων τουλάχιστον 20 ετών ή, όταν τα διαθέσιμα στοιχεία καλύπτουν περίοδο μικρότερη των 20 ετών, βασίζεται στη μεγαλύτερη περίοδο για την οποία υπάρχουν τέτοια στοιχεία, με βάση την υψηλότερη τιμή κάθε εξωτερικού επιτοκίου αναφοράς που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του χρεωστικού επιτοκίου κατά περίπτωση ή την υψηλότερη ισοτιμία αναφοράς που καθορίζει η αρμόδια αρχή ή η EAT όταν το πιστωτικό ίδρυμα δεν χρησιμοποιεί εξωτερικό επιτόκιο αναφοράς.
(iii) Η υποχρέωση αυτή δεν ισχύει για συμβάσεις πίστωσης στις οποίες το χρεωστικό επιτόκιο είναι σταθερό για συγκεκριμένη αρχική περίοδο πολλών ετών και στη συνέχεια μπορεί να καθοριστεί νέο επιτόκιο μετά από διαπραγμάτευση μεταξύ του πιστωτικού ιδρύματος και του δανειολήπτη. Για συμβάσεις πίστωσης στις οποίες το χρεωστικό επιτόκιο είναι σταθερό για συγκεκριμένη αρχική περίοδο πολλών ετών και στη συνέχεια μπορεί να καθοριστεί νέο επιτόκιο μετά από διαπραγμάτευση μεταξύ του πιστωτικού ιδρύματος και του δανειολήπτη, οι πληροφορίες περιλαμβάνουν προειδοποίηση ότι το ΣΕΠΕ υπολογίζεται με βάση το χρεωστικό επιτόκιο για την αρχική περίοδο. Η προειδοποίηση συνοδεύεται από συμπληρωματικό παράδειγμα ΣΕΠΕ. Εάν οι πιστώσεις περιλαμβάνουν διακριτά μέρη (π.χ. ένα μέρος με σταθερό επιτόκιο και ένα μέρος με κυμαινόμενο επιτόκιο), παρέχονται πληροφορίες για κάθε μέρος της πίστωσης.

(3) Στην ένδειξη «Άλλες συνιστώσες του ΣΕΠΕ» απαριθμούνται όλες οι υπόλοιπες επιβαρύνσεις που περιλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ, συμπεριλαμβανομένων των εφάπαξ επιβαρύνσεων όπως τα διοικητικά τέλη και των τακτικών επιβαρύνσεων, όπως τα ετήσια διοικητικά τέλη. Το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει όλες τις επιβαρύνσεις ανά κατηγορία (επιβαρύνσεις που καταβάλλονται εφάπαξ, επιβαρύνσεις που καταβάλλονται σε τακτική βάση και περιλαμβάνονται στις δόσεις, επιβαρύνσεις που καταβάλλονται σε τακτική βάση αλλά δεν περιλαμβάνονται στις δόσεις), δηλώνοντας το ύψος τους, σε ποιον πρέπει να καταβληθούν και πότε. Στις επιβαρύνσεις αυτές δεν περιλαμβάνονται οι επιβαρύνσεις που προκύπτουν από αθέτηση συμβατικών υποχρεώσεων. Όταν το ποσό δεν είναι γνωστό, το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει εάν μπορεί ενδεικτικό ποσό ή, αν αυτό δεν είναι δυνατόν, δηλώνει τον τρόπο υπολογισμού του ποσού και διευκρινίζει ότι το ποσό είναι απλώς ενδεικτικό. Όταν ορισμένες επιβαρύνσεις δεν περιλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ επειδή δεν είναι γνωστές στο πιστωτικό ίδρυμα, το γεγονός αυτό επισημαίνεται.
(4) Όταν ο δανειολήπτης έχει πληροφορήσει το πιστωτικό ίδρυμα για μια ή περισσότερες από τις προτιμήσεις του, όπως η διάρκεια της σύμβασης πίστωσης και το συνολικό ποσό της πίστωσης, το πιστωτικό ίδρυμα χρησιμοποιεί i, κατά το δυνατόν, αυτά τα στοιχεία· εάν η σύμβαση πίστωσης προβλέπει διαφόρους τρόπους ανάληψης με διαφορετικές επιβαρύνσεις ή επιτόκια και το πιστωτικό ίδρυμα χρησιμοποιεί τις παραδοχές του Μέρους Γ του Παραρτήματος I, δηλώνει ότι άλλοι μηχανισμοί ανάληψης για τον εν λόγω τύπο σύμβασης πίστωσης μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα υψηλότερο ΣΕΠΕ. Όταν οι όροι ανάληψης χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ, το πιστωτικό ίδρυμα επισημαίνει την επιβάρυνση που σχετίζεται με άλλους μηχανισμούς ανάληψης οι οποίοι δεν είναι απαραίτητα όμοιοι με αυτούς που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ.
(5) Όταν καταβάλλεται τέλος για την εγγραφή της υποθήκης ή ανάλογης εγγύησης, αυτό επισημαίνεται σε αυτό το τμήμα μαζί με το ποσόν, εφόσον είναι γνωστό, ή εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, αναφέρεται η βάση για τον υπολογισμό του ποσού. Όταν τα τέλη είναι γνωστά και συμπεριλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ, η ύπαρξη και το ποσό του τέλους δηλώνονται στο σημείο «Εφάπαξ επιβαρύνσεις». Όταν τα τέλη δεν είναι γνωστά στο πιστωτικό ίδρυμα κ. άρα δεν περιλαμβάνονται στο ΣΕΠΕ, η ύπαρξη του τέλους δηλώνεται σαφώς στον κατάλογο των επιβαρύνσεων που δεν είναι γνωστές στο πιστωτικό ίδρυμα. Σε κάθε περίπτωση, η τυποποιημένη διατύπωση του Μέρους Α χρησιμοποιείται στο κατάλληλο σημείο.
Τμήμα «4. Περιοδικότητα και αριθμός των πληρωμών»
(1) Εάν οι πληρωμές πρόκειται να καταβάλλονται σε τακτική βάση, αναφέρεται η περιοδικότητα των πληρωμών (π.χ. μηνιαία). Εάν η περιοδικότητα των πληρωμών δεν είναι τακτική, παρέχονται σαφείς εξηγήσεις στον δανειολήπτη.
(2) Ο αριθμός πληρωμών που αναφέρεται καλύπτει ολόκληρη τη διάρκεια της πίστωσης.
Τμήμα «5. Ποσό κάθε δόσης»
(1) Αναφέρεται με σαφήνεια το νόμισμα της πίστωσης και το νόμισμα στο οποίο θα καταβάλλονται οι δόσεις.
(2) Σε περίπτωση που το ποσό των δόσεων ενδέχεται να αλλάξει στη διάρκεια της πίστωσης, το πιστωτικό ίδρυμα διευκρινίζει την περίοδο κατά την οποία θα παραμείνει αμετάβλητο το αρχικό ποσό της δόσης, καθώς και πότε και πόσο συχνά θα αλλάζει στη συνέχεια.
(3) Όταν όλο ή μέρος της πίστωσης είναι πίστωση εξοφλούμενη στη λήξη της με ενδιάμεση καταβολή μόνον των τόκων, προστίθεται εμφανώς στο τέλος αυτού του τμήματος δήλωση που επισημαίνει σαφώς αυτό το γεγονός χρησιμοποιώντας τη διατύπωση του μέρους Α.
(4) Εάν ο δανειολήπτης είναι αναγκασμένος να συνάψει σύμβαση για συνδεδεμένο αποταμιευτικό προϊόν προκειμένου να του χορηγηθεί πίστωση για την οποία ενδιάμεσως καταβάλλονται μόνον οι τόκοι και η οποία εξασφαλίζεται με υποθήκη ή με άλλη παρόμοια εγγύηση, αναφέρονται το ποσό και η περιοδικότητα όλων των πληρωμών για αυτό το προϊόν.
(5) Όταν το χρεωστικό επιτόκιο είναι κυμαινόμενο, στις πληροφορίες περιλαμβάνεται δήλωση που να επισημαίνει αυτό το γεγονός, χρησιμοποιώντας τη διατύπωση του μέρους Α, καθώς και ενδεικτικό παράδειγμα ανώτατου ποσού δόσης. Όταν προβλέπεται ανώτατο όριο, το ενδεικτικό παράδειγμα υπολογίζει το ποσό των δόσεων εάν το χρεωστικό επιτόκιο φθάσει το ανώτατο αυτό όριο. Εάν δεν προβλέπεται ανώτατο όριο, το χειρότερο σενάριο υπολογίζει το επίπεδο των δόσεων με το υψηλότερο χρεωστικό επιτόκιο των τελευταίων 20 ετών ή, όταν τα διαθέσιμα στοιχεία για τον υπολογισμό του χρεωστικού επιτοκίου καλύπτουν περίοδο μικρότερη των 20 ετών, τη μεγαλύτερη περίοδο για την οποία είναι διαθέσιμα τέτοια στοιχεία, με βάση την υψηλότερη τιμή κάθε εξωτερικού επιτοκίου αναφοράς για τον υπολογισμό των εφαρμοστέου χρεωστικού επιτοκίου, ή την υψηλότερη ισοτιμία αναφοράς που καθορίζει η αρμόδια αρχή ή η EAT όταν το πιστωτικό ίδρυμα δεν χρησιμοποιεί εξωτερικό επιτόκιο αναφοράς. Η υποχρέωση ενδεικτικού παραδείγματος δεν ισχύει για συμβάσεις πίστωσης στις οποίες το χρεωστικό επιτόκιο είναι σταθερό για συγκεκριμένη αρχική περίοδο πολλών ετών και στη συνέχεια μπορεί να καθοριστεί νέο σταθερό επιτόκιο μετά από διαπραγμάτευση μεταξύ του πιστωτικού ιδρύματος και του δανειολήπτη. Εάν οι πιστώσεις περιλαμβάνουν διακριτά μέρη (π.χ. ένα μέρος με σταθερό επιτόκιο και ένα μέρος με κυμαινόμενο επιτόκιο), παρέχονται πληροφορίες για κάθε μέρος της πίστωσης.

(6) (Κατά περίπτωση) Εάν το νόμισμα της πίστωσης είναι διαφορετικό από το εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη ή όταν η τιμαριθμική αναπροσαρμογή της πίστωσης πραγματοποιείται σε νόμισμα διαφορετικό από το εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη, το πιστωτικό ίδρυμα περιλαμβάνει αριθμητικό παράδειγμα στο οποίο εμφανίζεται σαφώς πώς οι μεταβολές της σχετικής ισοτιμίας μπορούν να επηρεάσουν το ποσό των δόσεων, χρησιμοποιώντας τη διατύπωση του μέρους Α. Το παράδειγμα αυτό βασίζεται σε παραδοχή μείωσης της αξίας του εθνικού νομίσματος του δανειολήπτη κατά 20 % και συμπεριλαμβάνεται εμφανής δήλωση ότι οι δόσεις μπορεί να αυξηθούν ακόμα περισσότερο από το ποσό του εν λόγω παραδείγματος. Σε περίπτωση που προβλέπεται ανώτατο όριο που περιορίζει την αύξηση αυτή σε ποσοστό κατώτερο του 20 %, αναφέρεται η μέγιστη αξία των δόσεων στο νόμισμα του δανειολήπτη και παραλείπεται η δήλωση για την πιθανότητα μεγαλύτερης αύξησης.
(7) Όταν η πίστωση εν όλω ή εν μέρει είναι πίστωση με κυμαινόμενο επιτόκιο και ισχύει το σημείο (3), το παράδειγμα στο σημείο (6) δίνεται με βάση το ποσό δόσης που αναφέρεται στο σημείο (1).
(8) Εάν το νόμισμα που χρησιμοποιείται για την πληρωμή των δόσεων είναι διαφορετικό από το νόμισμα της πίστωσης ή αν το ποσό της κάθε δόσης εκφρασμένο στο εθνικό νόμισμα του δανειολήπτη εξαρτάται από το αντίστοιχο ποσό σε διαφορετικό νόμισμα, στο παρόν τμήμα αναγράφεται σαφώς η ημερομηνία κατά την οποία υπολογίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία και είτε η συναλλαγματική ισοτιμία είτε η βάση υπολογισμού της και η συχνότητα προσαρμογής τους. Κατά περίπτωση, αναγράφεται το όνομα του ιδρύματος που δημοσιεύει την ισοτιμία.
(9) Όταν πρόκειται για πίστωση με αναβαλλόμενη καταβολή τόκων στο πλαίσιο της οποίας οι οφειλόμενοι τόκοι δεν πληρώνονται εξ ολοκλήρου από τις δόσεις και προστίθενται στο οφειλόμενο συνολικό ποσό πίστωσης, εξηγείται: πώς και πότε οι απλήρωτοι τόκοι προστίθενται στην πίστωση σαν συγκεκριμένο χρηματικό ποσό· και ποιες είναι οι συνέπειες για τον δανειολήπτη όσον αφορά το υπολειπόμενο χρέος.
Τμήμα «6. Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής»
(1) Το τμήμα αυτό περιλαμβάνεται όταν πρόκειται για πίστωση με υστερόχρονη καταβολή τόκων στο πλαίσιο της οποίας οι οφειλόμενοι τόκοι δεν πληρώνονται εξ ολοκλήρου από τις δόσεις και προστίθενται στο οφειλόμενο συνολικό ποσό της πίστωσης ή όταν το χρεωστικό επιτόκιο καθορίζεται για όλη τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης.
Όταν ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα να λάβει αναθεωρημένο πίνακα απόσβεσης, αυτό δηλώνεται μαζί με τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες ο δανειολήπτης έχει αυτό το δικαίωμα.
(2) Σε περίπτωση που το χρεωστικό επιτόκιο μπορεί να κυμαίνεται κατά τη διάρκεια της πίστωσης, το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να επισημαίνει την περίοδο κατά την οποία θα παραμείνει αμετάβλητο αυτό το αρχικό χρεωστικό επιτόκιο.
(3) Ο πίνακας που περιλαμβάνεται σε αυτό το σημείο περιέχει τις ακόλουθες στήλες: «χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής» (π.χ. μήνας 1, μήνας 2, μήνας 3), «ποσό της δόσης», «πληρωτέος τόκος ανά δόση», «άλλες επιβαρύνσεις που περιλαμβάνονται στη δόση» (κατά περίπτωση), «εξοφληθέν κεφάλαιο ανά δόση» και «οφειλόμενο κεφάλαιο μετά από κάθε δόση».
(4) Για το πρώτο έτος αποπληρωμής, οι πληροφορίες παρέχονται για κάθε δόση και αναγράφεται υποσύνολο για κάθε στήλη στο τέλος του πρώτου έτους. Για τα επόμενα έτη, οι λεπτομέρειες μπορούν να παρέχονται σε ετήσια βάση. Στο τέλος του πίνακα προστίθεται επιπλέον σειρά με το γενικό σύνολο, όπου αναγράφονται τα συνολικά ποσά για κάθε στήλη. Το συνολικό κόστος της πίστωσης που πληρώνεται από τον δανειολήπτη (ήτοι το συνολικό άθροισμα της στήλης «ποσό της δόσης») τονίζεται εμφανώς και αναφέρεται με αυτή την ονομασία.
(5) Εάν το χρεωστικό επιτόκιο υπόκειται σε αναπροσαρμογή και δεν είναι γνωστό το ποσό της δόσης μετά την κάθε αναπροσαρμογή, το πιστωτικό ίδρυμα μπορεί να αναφέρει στον πίνακα απόσβεσης το ίδιο ποσό δόσης για ολόκληρη τη διάρκεια της πίστωσης. Στην περίπτωση αυτή, το πιστωτικό ίδρυμα εφιστά την προσοχή του δανειολήπτη στο γεγονός αυτό, διαφοροποιώντας εμφανώς τα ποσά που είναι γνωστά από εκείνα που είναι υποθετικά (π.χ. χρησιμοποιώντας διαφορετική γραμματοσειρά, πλαίσια ή σκίαση). Επιπλέον, με ευανάγνωστο κείμενο εξηγείται για ποιες περιόδους ενδέχεται να κυμαίνονται τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα και γιατί.

Τμήμα «7. Συμπληρωματικές υποχρεώσεις»
(1) Το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει στο παρόν τμήμα τις υποχρεώσεις, όπως την υποχρέωση ασφάλισης του ακινήτου, σύναψης ασφάλειας ζωής, καταβολής του μισθού σε λογαριασμό με το πιστωτικό ίδρυμα ή αγοράς οποιδήποτε άλλου προϊόντος ή υπηρεσίας. Για κάθε υποχρέωση, το πιστωτικό ίδρυμα διευκρινίζει έναντι ποίου και έως πότε πρέπει να εκπληρωθεί η υποχρέωση.
(2) Το πιστωτικό ίδρυμα προσδιορίζει τη διάρκεια της υποχρέωσης, π.χ. μέχρι τη λήξη της σύμβασης πίστωσης. Το πιστωτικό ίδρυμα καθορίζει για κάθε υποχρέωση την ενδεχόμενη επιβάρυνση που πρέπει να πληρώσει ο δανειολήπτης και η οποία δεν περιλαμβάνεται στο ΣΕΠΕ.
(3) Το πιστωτικό ίδρυμα διευκρινίζει στο σημείο αυτό κατά πόσον είναι υποχρεωτικό για τον δανειολήπτη να λάβει οιοδήποτε συμπληρωματικές υπηρεσίες προκειμένου να του χορηγηθεί η πίστωση με τους αναφερόμενους όρους και, εάν αυτό ισχύει, κατά πόσον ο δανειολήπτης είναι υποχρεωμένος να τις προμηθευτεί από προμηθευτή της προτίμησης του πιστωτικού ιδρύματος ή εάν μπορεί να επιλέξει προμηθευτή. Εάν η δυνατότητα αυτή εξαρτάται από το κατά πόσον οι συμπληρωματικές υπηρεσίες έχουν ορισμένα ελάχιστα χαρακτηριστικά, τα χαρακτηριστικά αυτά περιγράφονται στο σημείο αυτό.
(4) Εάν η σύμβαση πίστωσης συνδέεται με άλλα προϊόντα, το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών των άλλων προϊόντων και να διευκρινίζει ρητά εάν ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση πίστωσης ή τα συνδεδεμένα προϊόντα χωριστά, τους όρους και τις συνέπειες μιας τέτοιας ενέργειας και, κατά περίπτωση, τις πιθανές συνέπειες της καταγγελίας των βοηθητικών υπηρεσιών που απαιτούνται σε συνδυασμό με τη συμφωνία σύμβασης.
Τμήμα «8. Πρόωρη αποπληρωμή»
(1) Το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει υπό ποιους όρους ο δανειολήπτης μπορεί να προβεί σε πρόωρη εξόφληση ολόκληρου της πίστωσης ή ενός μέρους του.
(2) Στο τμήμα για την επιβάρυνση εξόδου, το πιστωτικό ίδρυμα εφιστά την προσοχή του δανειολήπτη σε οιαδήποτε επιβάρυνση εξόδου ή σε άλλες επιβαρύνσεις που πρέπει να καταβληθούν σε περίπτωση πρόωρης αποπληρωμής του δανείου με σκοπό την αποζημίωση του πιστωτικού ιδρύματος και ει δυνατόν να δηλώνεται το ύψος τους. Σε περίπτωση που το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως το ποσό που αποπληρώθηκε ή το ισχύον επιτόκιο κατά τη στιγμή της πρόωρης αποπληρωμής, το πιστωτικό ίδρυμα αναφέρει τον τρόπο υπολογισμού της αποζημίωσης και το μέγιστο ποσό της πιθανής επιβάρυνσης, ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, αναφέρει ενδεικτικό παράδειγμα προκειμένου να προσφέρει στον καταναλωτή εικόνα για το ύψος της αποζημίωσης σύμφωνα με διάφορα πιθανά σενάρια.
Τμήμα «9. Μη τήρηση των δεσμεύσεων που συνδέονται με το δάνειο: συνέπειες για τον δανειολήπτη»
(1) Σε περίπτωση που η μη τήρηση οποιασδήποτε εκ των υποχρεώσεων του δανειολήπτη που συνδέονται με την πίστωση ενδέχεται να έχει οικονομικές ή νομικές συνέπειες για τον δανειολήπτη, το πιστωτικό ίδρυμα περιγράφει στο παρόν τμήμα τις διάφορες σημαντικότερες περιπτώσεις (π.χ. καθυστέρηση/αθέτηση πληρωμών, μη τήρηση των υποχρεώσεων του τμήματος 7 «Συμπληρωματικές υποχρεώσεις») και αναφέρει πού μπορούν να αναζητηθούν περισσότερες πληροφορίες.
(2) Για κάθε μία από αυτές τις περιπτώσεις, το πιστωτικό ίδρυμα διευκρινίζει, με σαφείς και κατανοητούς όρους, τις κυρώσεις ή τις συνέπειες που μπορεί να ακολουθήσουν. Δίνεται έμφαση στις σοβαρές συνέπειες.
(3) Σε περίπτωση που το ακίνητο που χρησιμοποιείται ως εγγύηση της πίστωσης μπορεί να επιστραφεί ή μεταβιβασθεί στο πιστωτικό ίδρυμα, εάν ο δανειολήπτης δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του, στο τμήμα αυτό περιλαμβάνεται σχετική δήλωση, με τη διατύπωση του Μέρους Α.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΤΗΣΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (ΣΕΠΕ)
ΜΕΡΟΣ Γ
Ι. Βασική εξίσωση που εκφράζει την ισοδυναμία των αναλήψεων, αφενός, και των εξοφλητικών δόσεων και των επιβαρύνσεων, αφετέρου.
Η βασική εξίσωση, με την οποία προσδιορίζεται το συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο (ΣΕΠΕ), εκφράζει την ισοδυναμία, σε ετήσια βάση, της συνολικής τρέχουσας αξίας των αναλήψεων, αφενός, και της συνολικής τρέχουσας αξίας των εξοφλητικών δόσεων και των καταβολών επιβαρύνσεων, αφετέρου, ήτοι:
$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$
όπου:
— X είναι το ΣΕΠΕ
— m είναι ο αύξων αριθμός της τελευταίας ανάληψης
— k είναι ο αύξων αριθμός μιας ανάληψης, με $1 \leq k \leq m$
— C_k είναι το ποσό της υπ' αριθμόν k ανάληψης
— t_k είναι το χρονικό διάστημα, που εκφράζεται σε έτη και κλάσματα έτους, μεταξύ της ημερομηνίας της πρώτης ανάληψης και της ημερομηνίας κάθε νέας ανάληψης, με $t_1 = 0$
— m' είναι ο αύξων αριθμός της τελευταίας εξοφλητικής δόσης ή καταβολής επιβαρύνσεων
— l είναι ο αύξων αριθμός μιας εξοφλητικής δόσης ή καταβολής επιβαρύνσεων
— D_l είναι το ποσό μιας εξοφλητικής δόσης ή καταβολής επιβαρύνσεων
— s_l είναι το χρονικό διάστημα, που εκφράζεται σε έτη και κλάσματα έτους, μεταξύ της ημερομηνίας της πρώτης ανάληψης και της ημερομηνίας κάθε εξοφλητικής δόσης ή καταβολής επιβαρύνσεων.
Παρατηρήσεις:
(α) Τα ποσά που καταβάλλονται και από τα δύο μέρη σε διαφορετικές χρονικές στιγμές δεν είναι κατ' ανάγκη ίσα ούτε καταβάλλονται κατ' ανάγκη ανά ίσα χρονικά διαστήματα.
(β) Εναρκτήριο ημερομηνία είναι η ημερομηνία της πρώτης ανάληψης.
(γ) Ο χρόνος που μεσολαβεί μεταξύ των ημερομηνιών που λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό εκφράζεται σε έτη ή κλάσματα έτους. Το έτος θεωρείται ότι έχει 365 ημέρες (για τα δίσεκτα έτη 366 ημέρες), 52 εβδομάδες ή 12 ισόχρονους μήνες. Ο ισόχρονος μήνας έχει 30,41666 ημέρες (δηλαδή 365/12), είτε πρόκειται για δίσεκτο έτος είτε όχι.

Όταν τα χρονικά διαστήματα ανάμεσα στις ημερομηνίες που χρησιμοποιούνται για τους υπολογισμούς δεν μπορούν να εκφραστούν ως ακέραιος αριθμός εβδομάδων, μηνών ή ετών, τα χρονικά διαστήματα εκφράζονται με ακέραιο αριθμό αυτών των περιόδων σε συνδυασμό με αριθμό ημερών. Όταν χρησιμοποιούνται ημέρες:

(i) μετρώνται όλες οι ημέρες, συμπεριλαμβανομένων των σαββατοκύριακων και των αργιών,

(ii) ίσες περίοδοι και στη συνέχεια ημέρες μετρώνται αντίστροφα ως την ημερομηνία της αρχικής ανάληψης,

(iii) η διάρκεια της περιόδου ημερών προσδιορίζεται αφαιρώντας την πρώτη ημέρα και συνυπολογίζοντας την τελευταία ημέρα και εκφράζεται σε έτη, διαιρώντας την περίοδο αυτή με τον αριθμό των ημερών (365 ή 366 ημέρες) ολόκληρου του έτους, μετρώντας αντίστροφα από την τελευταία ημέρα έως την ίδια ημέρα του προηγούμενου έτους.

(δ) Το αποτέλεσμα του υπολογισμού εκφράζεται με ακρίβεια τουλάχιστον ενός δεκαδικού ψηφίου. Εάν το επόμενο δεκαδικό ψηφίο είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 5, το αμέσως προηγούμενο δεκαδικό ψηφίο αυξάνεται κατά μία μονάδα.

(ε) Η εξίσωση μπορεί να ξαναγραφεί με τη χρήση ενός μόνο αθροιστικού συμβόλου και με την εισαγωγή της έννοιας των χρηματικών ροών (A_k), που θα έχουν είτε θετικό είτε αρνητικό πρόσημο, είτε δηλαδή θα καταβάλλονται είτε θα εισπράττονται κατά τις χρονικές περιόδους 1 έως n, αντίστοιχα, εκφραζόμενες σε έτη, ήτοι:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

όπου S είναι το τρέχον ισοζύγιο των ροών. Η τιμή του θα είναι μηδενική, εάν ο σκοπός είναι να διατηρηθεί η ισοδυναμία των ροών.

II. Πρόσθετες παραδοχές για τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ

(α) Εάν η σύμβαση πίστωσης παρέχει στον καταναλωτή τη δυνατότητα ελεύθερης επιλογής όσον αφορά τις αναλήψεις, θεωρείται ότι πραγματοποιείται πλήρης και άμεση ανάληψη του συνολικού ποσού της πίστωσης.

(β) Εάν η σύμβαση πίστωσης προβλέπει διαφορετικούς τρόπους ανάληψης με διαφορετικές επιβαρύνσεις ή χρεωστικά επιτόκια, θεωρείται ότι πραγματοποιείται ανάληψη του συνολικού ποσού της πίστωσης με την υψηλότερη επιβάρυνση και με το χρεωστικό επιτόκιο που αντιστοιχεί στον πλέον συνήθη μηχανισμό αναλήψεων που χρησιμοποιείται για αυτό το είδος σύμβασης πίστωσης.

(γ) Εάν η σύμβαση πίστωσης δίνει στον καταναλωτή τη δυνατότητα ελεύθερης επιλογής όσον αφορά τις αναλήψεις γενικά, αλλά επιβάλλει, μεταξύ των διαφόρων τρόπων ανάληψης, περιορισμό ως προς το ποσό της πίστωσης και τη χρονική περίοδο, θεωρείται ότι πραγματοποιείται ανάληψη του ποσού της πίστωσης κατά την πρώτη ημερομηνία που προβλέπεται στη σύμβαση πίστωσης και σύμφωνα με τα καθοριζόμενα όρια ανάληψης.

(δ) Εάν προσφέρονται διαφορετικά χρεωστικά επιτόκια και επιβαρύνσεις για περιορισμένο διάστημα ή ποσό, το υψηλότερο χρεωστικό επιτόκιο και επιβαρύνσεις θεωρούνται το χρεωστικό επιτόκιο και οι επιβαρύνσεις για όλη τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης.
(ε) Όσον αφορά τις συμβάσεις πίστωσης για τις οποίες συμφωνείται σταθερό χρεωστικό επιτόκιο για την αρχική περίοδο, στο τέλος της οποίας καθορίζεται νέο χρεωστικό επιτόκιο το οποίο εν συνεχεία προσαρμόζεται περιοδικά βάσει συμφωνηθέντος δείκτη ή εσωτερικού επιτοκίου αναφοράς, ο υπολογισμός του ΣΕΠΕ βασίζεται στην παραδοχή ότι, στο τέλος της περιόδου για την οποία έχει καθορισθεί σταθερό χρεωστικό επιτόκιο, το χρεωστικό επιτόκιο είναι ίσο προς εκείνο που ισχύει κατά τον χρόνο υπολογισμού του ΣΕΠΕ, βάσει της αξίας του συμφωνηθέντος δείκτη ή του εσωτερικού επιτοκίου αναφοράς κατά τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή, αλλά δεν είναι χαμηλότερο του σταθερού χρεωστικού επιτοκίου.
(στ) Εάν δεν έχει συμφωνηθεί ήδη το ανώτατο όριο που εφαρμόζεται στην πίστωση, το όριο αυτό θεωρείται ότι ανέρχεται σε 170 000 EUR. Στην περίπτωση συμβάσεων πίστωσης —εκτός των υπό αίρεση υποχρεώσεων ή εγγυήσεων— σκοπός των οποίων δεν είναι η απόκτηση ή η διατήρηση δικαιώματος επί ακινήτου ή γης, υπεραναλήψεων, καρτών προθεσμιακής χρέωσης ή πιστωτικών καρτών, το ανώτατο όριο θεωρείται ότι ανέρχεται στα 1 500 EUR.
(ζ) Στην περίπτωση συμβάσεων πίστωσης εκτός υπεραναλήψεων, ενδιάμεσων δανείων, συμμετοχικών στεγαστικών δανείων shared equity, υπό αίρεση υποχρεώσεων ή εγγυήσεων και συμβάσεων πίστωσης αόριστης διάρκειας, όπως αναφέρεται στις παραδοχές των στοιχείων θ), ι), ια), ιβ) και ιγ):
(i) εάν η ημερομηνία ή το ποσό αποπληρωμής του κεφαλαίου που πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής δεν μπορούν να βεβαιωθούν, θεωρείται ότι η αποπληρωμή πραγματοποιείται την πρώτη ημερομηνία που προβλέπεται στη σύμβαση πίστωσης και καταβάλλεται το χαμηλότερο ποσό το οποίο προβλέπει η σύμβαση πίστωσης,
(ii) εάν το χρονικό διάστημα ανάμεσα στην ημερομηνία της αρχικής ανάληψης και την ημερομηνία της πρώτης πληρωμής που πρέπει να πραγματοποιήσει ο καταναλωτής δεν μπορεί να βεβαιωθεί, θεωρείται ότι είναι το πιο
Εάν η ημερομηνία ή το ποσό πληρωμής που πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής δεν μπορούν να βεβαιωθούν βάσει της σύμβασης πίστωσης ή βάσει των παραδοχών που αναφέρονται στα στοιχεία ζ), θ), ι), ια), ιβ) και ιγ), θεωρείται ότι η πληρωμή γίνεται σύμφωνα με τις ημερομηνίες και τους όρους που απαιτεί ο πιστωτικός φορέας και, όταν αυτά δεν είναι γνωστά:
(i) οι τόκοι καταβάλλονται μαζί με τις εξοφλήσεις κεφαλαίου,
(ii) οι επιβαρύνσεις εκτός τόκων, που εκφράζονται ως κατ' αποκοπή ποσό, καταβάλλονται την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης πίστωσης.
(iii) οι επιβαρύνσεις εκτός των τόκων, που εκφράζονται με τη μορφή πολλαπλών πληρωμών, καταβάλλονται σε τακτά διαστήματα, αρχής γενομένης από την ημερομηνία της πρώτης εξόφλησης κεφαλαίου, και, αν το ποσό των πληρωμών αυτών δεν είναι γνωστό, θεωρούνται ισόποσες,
(iv) με την τελική πληρωμή εξοφλείται κάθε ενδεχόμενο υπόλοιπο κεφαλαίου, τόκων και άλλων επιβαρύνσεων, αν υπάρχουν.
(θ) Σε περίπτωση διευκόλυνσης υπερανάληψης, θεωρείται ότι πραγματοποιείται πλήρης ανάληψη του συνολικού ποσού της πίστωσης για όλη τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης. Εάν η διάρκεια της διευκόλυνσης υπερανάληψης δεν είναι γνωστή, το ΣΕΠΕ υπολογίζεται βάσει της παραδοχής ότι η διάρκεια της σύμβασης είναι τρίμηνη.
(ι) Σε περίπτωση ενδιάμεσου δανείου, θεωρείται ότι πραγματοποιείται πλήρης ανάληψη του συνολικού ποσού της πίστωσης για όλη τη διάρκεια της σύμβασης πίστωσης. Εάν η διάρκεια της σύμβασης πίστωσης δεν είναι γνωστή, το ΣΕΠΕ υπολογίζεται βάσει της παραδοχής ότι η διάρκεια της σύμβασης είναι 12 μηνών.

(ια) Στην περίπτωση σύμβασης πίστωσης αόριστης διάρκειας, εκτός της διευκόλυνσης υπερανάληψης και του ενδιάμεσου δανείου, θεωρείται ότι:

(i) για συμβάσεις πίστωσης σκοπός των οποίων είναι η απόκτηση ή η διατήρηση δικαιωμάτων σε ακίνητα, η πίστωση χορηγείται για περίοδο 20 ετών από την ημερομηνία της αρχικής ανάληψης και με την τελική πληρωμή που πραγματοποιεί ο καταναλωτής εξοφλείται κάθε ενδεχόμενο υπόλοιπο κεφαλαίου, τόκων και άλλων επιβαρύνσεων· στην περίπτωση συμβάσεων πίστωσης σκοπός των οποίων δεν είναι η απόκτηση ή η διατήρηση δικαιωμάτων σε ακίνητα ή στις οποίες οι αναλήψεις πραγματοποιούνται με κάρτες προθεσμιακής χρέωσης ή πιστωτικές κάρτες, η περίοδος διαρκεί ένα έτος,

(ii) το κεφάλαιο εξοφλείται από τον καταναλωτή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, αρχής γενομένης έναν μήνα μετά την ημερομηνία της αρχικής ανάληψης. Ωστόσο, όταν το κεφάλαιο πρέπει να εξοφληθεί μόνον στο σύνολό του, εφάπαξ, σε κάθε περίοδο πληρωμής, οι διαδοχικές αναλήψεις και εξοφλήσεις ολόκληρου του κεφαλαίου από τον καταναλωτή θεωρείται ότι πραγματοποιούνται εντός περιόδου ενός έτους. Οι τόκοι και οι άλλες επιβαρύνσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τις εν λόγω αναλήψεις και εξοφλήσεις του κεφαλαίου και όπως προβλέπεται στη σύμβαση πίστωσης.

Για τους σκοπούς του παρόντος σημείου, μια σύμβαση πίστωσης αόριστης διάρκειας είναι μια σύμβαση πίστωσης χωρίς σταθερή διάρκεια και περιλαμβάνει πιστώσεις που πρέπει να εξοφληθούν πλήρως εντός μιας περιόδου ή με τη λήξη της αλλά, μόλις εξοφληθούν, είναι εκ νέου διαθέσιμες για ανάληψη.

(ιβ) Στην περίπτωση των υπό αίρεση υποχρεώσεων ή εγγυήσεων, θεωρείται ότι πραγματοποιείται ανάληψη του συνολικού ποσού της πίστωσης ως ενιαίου ποσού το νωρίτερο:

(α) την τελευταία ημερομηνία ανάληψης που επιτρέπεται σύμφωνα με τη σύμβαση πίστωσης που αποτελεί πιθανή πηγή υπό αίρεση υποχρέωσης ή εγγύησης, ή

(β) στην περίπτωση σύμβασης ανανεώσιμης πίστωσης, στο τέλος της αρχικής περιόδου πριν από την ανανέωση της σύμβασης.

(iv) Στην περίπτωση συμμετοχικών στεγαστικών δανείων «shared equity»:

(i) οι πληρωμές από τους καταναλωτές θεωρείται ότι λαμβάνουν χώρα την τελευταία επιτρεπόμενη ημερομηνία ή ημερομηνίες σύμφωνα με τη σύμβαση πίστωσης,

(ii) οι ποσοστιαίες αυξήσεις της αξίας του ακινήτου που εξασφαλίζει την πιστωτική σύμβαση συμμετοχικού στεγαστικού δανείου «shared equity» και το ποσοστό του δείκτη πληθωρισμού που ενδεχομένως αναφέρεται στη σύμβαση θεωρείται ότι ισούται με την τρέχουσα ανώτατη τιμή στόχο της κεντρικής τράπεζας για τον δείκτη πληθωρισμού ή με το επίπεδο πληθωρισμού στο κράτος μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης πίστωσης ή με 0 % αν τα ποσοστά αυτά είναι αρνητικά.

Παράρτημα II – Οικονομικές πληροφορίες που λαμβάνονται από τους αιτητές

A. Οικονομικές πληροφορίες

Οι ακόλουθες οικονομικές πληροφορίες δύναται να ζητηθούν απευθείας από τον αιτητή / δανειολήπτη προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως αποδεικτικά στοιχεία των εσόδων και της ικανότητας αποπληρωμής του αιτητή / δανειολήπτη σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 9:

(α) Φυσικά πρόσωπα - υπάλληλοι:

- (i) Πρωτότυπα εκκαθαριστικά μισθοδοσίας για τους τελευταίους τρεις (3) μήνες και
- (ii) Δικαιολογητικά έγγραφα για οποιοδήποτε άλλο σταθερό εισόδημα, για παράδειγμα, εισόδημα διατροφής, έσοδα από τόκους, έσοδα από ακίνητη περιουσία, έσοδα από επιδόματα πρόνοιας.

(β) Φυσικά πρόσωπα - Αυτοεργοδοτούμενοι:

- (i) Βεβαίωση εισοδήματος από τον λογιστή ή ελεγκτή του αιτητή, ή
- (ii) Δήλωση κοινωνικών ασφαλίσεων,
- (iii) Εάν είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), αντίγραφο των δηλώσεων ΦΠΑ που υποβλήθηκαν από την ημερομηνία του τελευταίου ισολογισμού,
- (iv) Δικαιολογητικά έγγραφα για οποιοδήποτε άλλο εισόδημα και
- (v) Φορολογική δήλωση.

(γ) Νομικά πρόσωπα:

- (i) Ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των τριών (3) τελευταίων οικονομικών ετών. Σε περίπτωση που ο αιτητής δεν έχει ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για το τελευταίο οικονομικό έτος, τότε να υποβάλλονται μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του έτους αυτού.
- (ii) Όλες τις τριμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις του τρέχοντος έτους για τις εισηγμένες εταιρείες.
- (iii) Όλους του διευθυντικούς λογαριασμούς από την ημερομηνία των τελευταίων οικονομικών καταστάσεων για τις μη εισηγμένες εταιρείες.
- (iv) Πρωτότυπο δύο (2) τελευταίων διαθέσιμων εκκαθαριστικών του φόρου εισοδήματος.
- (v) Αντίγραφο Δηλώσεων Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) που υποβλήθηκαν από την ημερομηνία του τελευταίου ισολογισμού, εάν έχουν καταχωρηθεί.
- (vi) Επιχειρηματικό πλάνο με προβλεπόμενες ταμειακές ροές για τη διάρκεια ζωής του έργου που χρηματοδοτείται, όπου εφαρμόζεται, και τουλάχιστον για τα επόμενα δύο (2) έτη για άλλες περιπτώσεις· σε όλες τις περιπτώσεις το πλάνο βασίζεται σε εύλογες παραδοχές, συμπεριλαμβανομένων πιθανών σεναρίων και σεναρίων αντοχής, οι οποίες επικυρώνονται από τους λογιστές / ελεγκτές.
- (vii) Όπου εφαρμόζεται, λεπτομέρειες σχετικά με τα έσοδα που προβλέπεται ότι θα προκύψουν από τη χρήση του αιτούμενου δανείου, που να δικαιολογούν την ενίσχυση της κερδοφορίας και των ταμειακών ροών της επιχείρησης (για παράδειγμα εάν ο πρόσθετος δανεισμός θα χρησιμοποιηθεί για αγορά νέων εγκαταστάσεων ή την αγορά νέου μηχανολογικού εξοπλισμού ή πρόσθετες πρώτες ύλες).

(δ) Χρηματοδότηση έργου:

Στην περίπτωση χρηματοδότησης έργου, η μελέτη βιωσιμότητας του έργου, η οποία εκπονείται από επαγγελματίες, κατά περίπτωση, πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον:

- (i) Μελέτη επικερδότητας του έργου ·
- (ii) Ανάλυση κόστους από επιμετρητή ποσοτήτων ·
- (iii) Επιχειρηματικό σχέδιο ·
- (iv) Μελλοντικές προβλέψεις με ανάλυση των παραδοχών · και
- (v) Ανάλυση ευαισθησίας και δυσμενούς σεναρίου σε σχέση τόσο με το κόστος όσο και με το έσοδα.

B. Συμπληρωματικές πληροφορίες

Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να ζητούν από τους αιτητές τα ακόλουθα έγγραφα, ανάλογα με την περίπτωση:

(α) Έντυπο αίτησης δανείου πλήρως συμπληρωμένο και κατάλληλα υπογεγραμμένο από τον αιτητή παρουσία λειτουργών του πιστωτικού ιδρύματος, οι οποίοι υπογράφουν ως μάρτυρες της υπογραφής του αιτητή ·

(β) Έγγραφα που αποδεικνύουν το σκοπό του δανείου, για παράδειγμα γραπτή προσφορά ή προτιμολόγια ή ιδιωτικό συμφωνητικό για την αγορά προϊόντος/ υπηρεσίας·

(γ) Όσον αφορά τις αιτήσεις για εξασφάλιση πιστωτικών διευκολύνσεων για την αγορά ή ανέγερση ακινήτου:

(i) Απόδειξη προκαταβολής, όπου εφαρμόζεται.

(ii) Επιστολή πρόθεσης αποδέσμευσης του ενυπόθηκου ακινήτου από το σημερινό ιδιοκτήτη και επιστολή πρόθεσης συναίνεσης για την αποδέσμευση από το πιστωτικό ίδρυμα ως ενυπόθηκος δανειστής, εάν εφαρμόζεται·

(iii)(α) Για το ακίνητο που θα χρηματοδοτηθεί το πιστωτικό ίδρυμα διασφαλίζει ότι τα ακόλουθα έγγραφα υποβάλλονται το αργότερο πριν από την πρώτη εκταμίευση του εγκεκριμένου δανείου:

1. Τίτλος ιδιοκτησίας του υφιστάμενου ιδιοκτήτη·

2. Άδεια οικοδομής.

3. Πολεοδομική άδεια.

4. Επιστολή πρόθεσης αποδέσμευσης του ενυπόθηκου ακινήτου από το σημερινό ιδιοκτήτη και επιστολή πρόθεσης συναίνεσης για την αποδέσμευση από το πιστωτικό ίδρυμα ως ενυπόθηκος δανειστής, εάν εφαρμόζεται.

(β) Σε περίπτωση που το ακίνητο που θα υποθηκευτεί είναι διαφορετικό από το ακίνητο που θα χρηματοδοτηθεί, το πιστωτικό ίδρυμα διασφαλίζει ότι υποβάλλεται ο τίτλος ιδιοκτησίας το αργότερο πριν από την πρώτη εκταμίευση από το εγκεκριμένο δάνειο.

(iv) Στην περίπτωση ανέγερσης ή ολοκλήρωσης της ανέγερσης ή ανακαίνισης ακινήτου, λεπτομερή χρονοδιάγραμμα και ανάλυση κόστους υπογεγραμμένο από επαγγελματία επιμετρητή ποσοτήτων ή άλλο αρμόδιο επαγγελματία, όπως εφαρμόζεται . Σε περίπτωση ανακαίνισης ή επισκευής για προβλεπόμενο συνολικό κόστος που δεν υπερβαίνει τις €75.000, όπου δεν εργοδοτείται επιμετρητής ποσοτήτων ή άλλος αρμόδιος επαγγελματίας, τα πρωτότυπα τιμολόγια και αποδείξεις πληρωμής θα πρέπει να υποβληθούν από τον αιτητή. Το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να προβαίνει σε εκταμιεύσεις μόνο βάσει των εν λόγω εγγράφων.

Γ. Πληροφορίες εξασφαλίσεων

(1) Όταν το πιστωτικό ίδρυμα λαμβάνει εξασφάλιση επί ακινήτων, τότε το πιστωτικό ίδρυμα:

- (α) Λαμβάνει εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας που διενεργείται από εκτιμητή ο οποίος είναι ανεξάρτητος από τον αιτητή και ο οποίος πρέπει να συμμορφώνεται με τις πρόνοιες του Μέρους ΙΧ,
- (β) εξετάζει προσεκτικά και ενδελεχώς την έκθεση εκτίμησης του ακινήτου, και διασφαλίζει ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου,
- (γ) σε περίπτωση που η εξασφάλιση είναι ακίνητο διαφορετικό από εκείνο για το οποίο παραχωρείται η πιστωτική διευκόλυνση, απαιτεί έκθεση εκτίμησης και για τα δύο ακίνητα,
- (δ) διασφαλίζει ότι το ακίνητο είναι κατάλληλα ασφαλισμένο και ότι το ασφαλιστικό συμβόλαιο έχει εκχωρηθεί προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος για σκοπούς της πιστωτικής διευκόλυνσης, και
- (ε) σε περίπτωση ακινήτου υπό ανέγερση, απαιτεί εργοληπτική ασφαλιστική κάλυψη που να περιλαμβάνει όλους τους εμπλεκόμενους κινδύνους, να καλύπτει όλη την περίοδο κατασκευής του έργου, και να εκχωρείται στο πιστωτικό ίδρυμα για σκοπούς της πιστωτικής διευκόλυνσης.
- (2) (α) Σε περίπτωση που το πιστωτικό ίδρυμα εγγράφει κυμαινόμενη επιβάρυνση επί των στοιχείων ενεργητικού εταιρείας, οφείλει να λαμβάνει ασφαλιστικό συμβόλαιο για την κατάλληλη ασφάλιση των στοιχείων υπό την κυμαινόμενη επιβάρυνση, και να διασφαλίζει ότι το ασφαλιστικό συμβόλαιο εκχωρείται προς όφελος του πιστωτικού ιδρύματος.
- (β) Σε περίπτωση εγγραφής πολλαπλών κυμαινόμενων επιβαρύνσεων από πολλαπλά πιστωτικά ιδρύματα, το ασφαλιστικό συμβόλαιο πρέπει να καταδεικνύει σαφώς ότι το εν λόγω συμβόλαιο έχει εκχωρηθεί προς όφελος όλων των πιστωτικών ιδρυμάτων στην αναλογία των ποσών των κυμαινόμενων επιβαρύνσεων και στην ίδια σειρά προτεραιότητας όπως οι εγγραφές.
- (3) Στις περιπτώσεις που λαμβάνονται προσωπικές εγγυήσεις, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να συγκεντρώνουν τα έγγραφα που αναφέρονται στο Μέρος Α ανάλογα με το αν ο εγγυητής είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Παράρτημα ΙΙΙ - Αξιολόγηση αίτησης για παραχώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων
(παράγραφος 13)

A. Αξιολόγηση αίτησης

Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής των αιτητών τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να:

- (1) (α) Αξιολογούν την πληρότητα των οικονομικών στοιχείων που υποβλήθηκαν από τον αιτητή, και
 - (β) να αξιολογούν, ασκώντας την κρίση τους, κατά πόσο τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις οικονομικές πληροφορίες που υποβλήθηκαν από τον αιτητή είναι λογικά.
- (2) (α) Οι αναλυτές πιστώσεων έχουν την ευθύνη για τη διεξαγωγή της ενδεδειγμένης αξιολόγησης της οικονομικής κατάστασης του αιτητή και για να αιτιολογήσουν με σαφήνεια την πρότασή τους για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης για παραχώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων.
 - (β) Οι αναλυτές πιστώσεων και οι εγκριτικές αρχές οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη την πιστωτική πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος, τη διάθεσή του για ανάληψη κινδύνων, τα όρια συγκέντρωσης και τις προσπάθειες διασποράς κινδύνων καθώς και τις οδηγίες και εγκυκλίους που εκδίδονται από την Κεντρική Τράπεζα.
 - (γ) Οι αναλυτές πιστώσεων και οι εγκριτικές αρχές κατά την αξιολόγηση αίτησης για χορήγηση πιστωτικής διευκόλυνσης οφείλουν να:
 - (i) εξετάζουν το εισόδημα, μελλοντικές ταμειακές ροές του αιτητή και την πηγή αποπληρωμής προκειμένου να αξιολογήσουν την ικανότητα του αιτητή να αποπληρώσει την πιστωτική διευκόλυνση:
 - (α) Σε περίπτωση που ο αιτητής είναι μέλος ομάδας συνδεδεμένων προσώπων, η αξιολόγηση πρέπει να διενεργείται σε επίπεδο ομίλου, ιδιαίτερα στην περίπτωση όπου η αποπληρωμή των δανείων εξαρτάται από ταμειακές ροές που προέρχονται από άλλα συνδεδεμένα πρόσωπα ούτως ώστε να αποφεύγεται η μετατροπή ενός βιώσιμου ομίλου σε μη βιώσιμο όμιλο λόγω της χορήγησης της νέας πιστωτικής διευκόλυνσης.
 - (β) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να διασφαλίζουν ότι η δυνατότητα του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του δανείου του δεν βασίζεται σε αναμενόμενη σημαντική αύξηση των εσόδων του, εκτός εάν παρέχει επαρκή αποδεικτικά στοιχεία. Στο πλαίσιο αυτό, μπορούν να λαμβάνουν υπόψη τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, μόνο όταν υπάρχουν διαθέσιμες, αξιόπιστες και εύλογες παραδοχές.
 - (ii) αξιολογούν την οικονομική κατάσταση του αιτητή, και όπου εφαρμόζεται, τους οικονομικούς δείκτες, για παράδειγμα τον δείκτη μόχλευσης και τον δείκτη κόστους προς έσοδα.
 - (iii) υπολογίζουν την πιστοληπτική κατάσταση / αξιολόγηση του αιτητή, όπου εφαρμόζεται,
 - (iv) σε περίπτωση που η πιστωτική διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς περιουσιακού στοιχείου, να αξιολογούν κατά πόσον η πιστωτική διευκόλυνση μπορεί να αποπληρωθεί κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου το οποίο χρηματοδοτείται.
 - (v) λαμβάνουν δεόντως υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και την εκτίμηση του αντικτύπου τους στον κλάδο όπου δραστηριοποιείται ο αιτητής καθώς και στην οικονομική κατάσταση του ίδιου του αιτητή.
 - (vi) αξιολογούν άλλα ποιοτικά στοιχεία, όπως, την εταιρική διακυβέρνηση του αιτητή, συμπεριλαμβανομένης της μερισματικής πολιτικής, της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων και τη συμμόρφωση με τις φορολογικές υποχρεώσεις.
- (3) Στην εισηγητική έκθεσή τους, οι αναλυτές πιστώσεων πρέπει να περιλαμβάνουν πλήρη ανάλυση της ικανότητας αποπληρωμής του αιτητή και σε περίπτωση που η σύσταση είναι θετική αυτή πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη.
- (4) Η εγκριτική αρχή οφείλει να αιτιολογεί πλήρως την απόφασή της για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης.

B. Ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού

Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να υπολογίζουν το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού για κάθε δανειολήπτη, ως ακολούθως:

- (i) Το ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού ορίζεται ως το ποσό της δόσης του δανείου που θα χορηγηθεί, πλέον όλες τις άλλες δόσεις (δόσεις δανείων, λογαριασμών παρατραβήγματος και πιστωτικών καρτών) των υφιστάμενων πιστωτικών διευκολύνσεων με το ίδιο και με άλλα πιστωτικά ιδρύματα.
- (ii) Το ποσό εξυπηρέτησης του λογαριασμού παρατραβήγματος υπολογίζεται ως εξής: Όριο λογαριασμού πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).
- (iii) Στις πιστωτικές κάρτες το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο κάρτας πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12)..
- (iv) Το ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού πρέπει να αναπροσαρμόζεται λαμβάνοντας υπόψη τους μακροπρόθεσμους μέσους όρους των σχετικών επιτοκίων για δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο, έτσι ώστε η ικανότητα αποπληρωμής να καταστεί δυνατή ακόμα και σε περιπτώσεις διακύμανσης των επιτοκίων.

Γ. Ικανότητα αποπληρωμής φυσικών προσώπων

Τα πιστωτικά ιδρύματα υπολογίζουν το «Συνολικό Μηνιαίο Εισόδημα» βάσει των υπολογισμών που παρουσιάζονται στο Παράρτημα IV - Κατάσταση Προσωπικών Οικονομικών Στοιχείων (ΚΠΟΣ ή PFS) της παρούσας Οδηγίας.

(1) Για σκοπούς υπολογισμού του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος των αυτοεργοδοτούμενων/ελεύθερων επαγγελματιών που δεν έχουν μηνιαίο μισθό, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να χρησιμοποιούν το ετήσιο εισόδημα που παρουσιάζεται στην ΚΠΟΣ και να το διαιρούν δια του δώδεκα (12).

(2) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να επαληθεύουν το μηνιαίο εισόδημα που παρουσιάζεται στην ΚΠΟΣ με τα έγγραφα που υποβάλλονται σύμφωνα με την παράγραφο 9. Εισοδήματα όπως έσοδα από τόκους, διατροφή και άλλα όπως υπερωρίες, φιλοδωρήματα και άλλα έκτακτα έσοδα, δύναται να ληφθούν υπόψη μόνο εφόσον το πιστωτικό ίδρυμα έχει βεβαιωθεί και έχει επαληθεύσει με πλήρη ικανοποίηση ότι είναι σταθερά και επαναλαμβανόμενα.

(3) Σε περίπτωση που η διάρκεια του δανείου εκτείνεται πέρα από την αναμενόμενη ηλικία συνταξιοδότησης του δανειολήπτη, το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την επάρκεια των πιθανών εισοδημάτων του δανειολήπτη και την ικανότητά του να συνεχίσει να ανταποκρίνεται στις δανειακές του υποχρεώσεις μετά τη συνταξιοδότηση.

(4) Σε περίπτωση που οι δόσεις των δανείων αυξάνονται σταδιακά, τότε το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να αξιολογήσει την ικανότητα αποπληρωμής σε σχέση με τα αντίστοιχα εκτιμώμενα μελλοντικά εισοδήματα.

(5) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αξιολογούν κατά πόσο το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα είναι λογικό.

(α) Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του αιτητή, το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης του χρέους πρέπει να περιορίζεται στο 80% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος.

(β) Σε περίπτωση δανείων σε ξένο νόμισμα, το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης του χρέους πρέπει να περιορίζεται στο 65% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος.

(6) Το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του «Συνολικού Μηνιαίου Εισοδήματος» και των «Συνολικών Μηνιαίων Δαπανών» που παρουσιάζονται στη στήλη "Μέσος Όρος Μηνιαίας Χρέωσης" στην ΚΠΟΣ.

(7) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να εξακριβώνουν, στο μέγιστο βαθμό που είναι δυνατό, ότι οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στο Παράρτημα IV είναι όσο το δυνατόν πιο ακριβείς. Για το σκοπό αυτό, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει

να:

(i) λαμβάνουν υπόψη τους σχετικούς παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις δανειακές του υποχρεώσεις, χωρίς να προκαλείται αδικαιολόγητη ταλαιπωρία και υπερδανεισμός. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να συμπεριλαμβάνουν, καταβάλλοντας κάθε δυνατή προσπάθεια, και άλλες υποχρεώσεις εξυπηρέτησης, τα επιτόκιά τους, και το υπόλοιπο της εν λόγω οφειλής, στοιχεία για τυχόν ανεξόφλητες πληρωμές, καθώς και τους σχετικούς φόρους και ασφάλειες·

(ii) κάνουν λογικές προβλέψεις για ειλημμένες και άλλες μη προαιρετικές δαπάνες, όπως τις πραγματικές υποχρεώσεις του δανειολήπτη, λαμβάνοντας υπόψη τις δαπάνες διαβίωσης του δανειολήπτη· και

(iii) κάνουν συνετές προβλέψεις για τα ενδεχόμενα αρνητικά μελλοντικά σενάρια, συμπεριλαμβανομένου, για παράδειγμα, του μειωμένου εισοδήματος κατά τη συνταξιοδότηση, την αύξηση των επιτοκίων αναφοράς στην περίπτωση μεταβλητού επιτοκίου στα ενυπόθηκα δάνεια, αρνητικής απόσβεσης, πληρωμών τύπου μπαλόνη (balloon payments) ή αναβαλλόμενες πληρωμές κεφαλαίου ή τόκων.

(8) (α) Στις περιπτώσεις όπου οι οφειλέτες σε δάνειο είναι πέραν του ενός, το ποσό εξυπηρέτησης του χρέους είναι το σύνολο των ποσών εξυπηρέτησης του χρέους όλων των οφειλετών για την πιστωτική διευκόλυνση.

(β) Στην περίπτωση όπου ο συνοφειλέτης είναι σύζυγος, η αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής και ο υπολογισμός του ποσού της εξυπηρέτησης του χρέους θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη το σύνολο των εσόδων και των εξόδων του νοικοκυριού και για το σκοπό αυτό μπορεί να συμπληρώνεται ένα ενιαίο ΚΠΟΣ από τους συζύγους.

Δ. Αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής νομικών προσώπων

Για σκοπούς της αξιολόγησης της ικανότητας αποπληρωμής νομικών προσώπων, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να εξετάζουν όλα τα οικονομικά στοιχεία που υποβάλλονται από τον αιτητή και που λαμβάνονται από το ίδιο το πιστωτικό ίδρυμα και συγκεκριμένα:

(1)(α) Κατά τη διαδικασία της αξιολόγησης, τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να εξετάζουν προσεκτικά, να διερευνούν και όπου είναι δυνατόν να τεκμηριώνουν τις πηγές αποπληρωμής, όπως αυτές παρουσιάζονται στα έντυπα που υποβάλλει ο αιτητής.

(β) Στην περίπτωση νέων έργων, τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αξιολογούν κριτικά κατά πόσο οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις των προβλέψεων των ταμειακών ροών που αναμένεται να προκύψουν από τα νέα έργα είναι ρεαλιστικές, προτού βασιστούν σε αυτά για την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής.

(γ) Οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές πρέπει να συγκρίνονται με στοιχεία από προηγούμενες περιόδους, όπως αυτά απεικονίζονται στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του δανειολήπτη. Στις περιπτώσεις που οι προβλέψεις του δανειολήπτη για τις μελλοντικές ταμειακές ροές αποκλίνουν σημαντικά από τα μέχρι σήμερα πραγματικά στοιχεία, τότε οι προβλέψεις αυτές θα πρέπει να υποστηρίζονται από επαρκή αποδεικτικά στοιχεία και ρεαλιστικές παραδοχές.

(2) (α) Τα πιστωτικά ιδρύματα υπολογίζουν το ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού του δανειολήπτη ούτως ώστε να εκτιμήσουν κατά πόσο ο δανειολήπτης θα είναι σε θέση να εξυπηρετήσει τις νέες και υφιστάμενες πιστωτικές διευκολύνσεις.

(β) Το ποσό της εξυπηρέτησης του δανεισμού θα πρέπει να υπολογίζεται, στο μέγιστο βαθμό που είναι δυνατό, για όλη τη διάρκεια της πιστωτικής διευκόλυνσης, με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές.

(3) (α) Τα πιστωτικά ιδρύματα πρέπει να ενσωματώνουν τις απαιτήσεις για τη διεξαγωγή ανάλυσης σεναρίων στην πιστωτική τους πολιτική και να καθορίζουν μια σειρά από σενάρια που δύναται να είναι κατάλληλα σε διαφορετικές περιστάσεις.

(β) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να διενεργούν διάφορα σενάρια προκειμένου να αξιολογήσουν την ικανότητα εξυπηρέτησης του δανειολήπτη και πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον αντίκτυπό τους κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

(γ) Τα σενάρια πρέπει να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- (i) Τις επιπτώσεις επί του ποσού εξυπηρέτησης του χρέους λόγω της αύξησης του βασικού επιτοκίου, όπως για παράδειγμα υποθέτοντας ότι τα επιτόκια κινούνται προς το επίπεδο του μακροπρόθεσμου μέσου όρου των επιτοκίων δανεισμού·
- (ii) Πτώση στην εκτιμώμενη ικανότητα δημιουργίας ταμειακών ροών του αιτητή, σύμφωνα με το πιο πιθανό και με το χειρότερο σενάριο στο οποίο συνδυάζονται όλες οι αρνητικές συνέπειες·
- (iii) Ο αντίκτυπος στο οφειλόμενο ποσό λόγω αρνητικής μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά τουλάχιστον 20%·
- (iv) Στην περίπτωση χρηματοδότησης νέου έργου, η ταυτόχρονη μείωση στα εκτιμώμενα έσοδα από τις πωλήσεις με την αύξηση του εκτιμώμενου κόστους κατασκευής, σύμφωνα με το πιο πιθανό και με το χειρότερο σενάριο στο οποίο συνδυάζονται όλες οι αρνητικές συνέπειες·

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV - Περίληψη	
Περίληψη οικονομικών στοιχείων (για επαγγελματική χρήση μόνο)	
Συνολικό Μηνιαίο Εισόδημα	
Μείον: Συνολικά Μηνιαία Έξοδα	
Μείον: Σύνολο Μηνιαίων Αποπληρωμών Πιστωτικών Διευκολύνσεων	
Συνολικό Πλεόνασμα/(Έλλειμμα)	
Δείκτης {Σύνολο Μηνιαίων Αποπληρωμών Πιστωτικών Διευκολύνσεων προς Καθαρό Μηνιαίο Εισόδημα} (%)	
Σύνολο Υπολοίπων Πιστωτικών Διευκολύνσεων (€)	
Σύνολο Αγοράιας Αξίας Ενυπόθηκης/Βεβαρημένης Ακίνητης Περιουσίας (€)	
Σύνολο Καταναγκαστικής Αξίας Ενυπόθηκης/Βεβαρημένης Ακίνητης Περιουσίας (€)	
Σύνολο Αγοράιας Αξίας Ελεύθερης Ακίνητης Περιουσίας (€)	
Σύνολο Καταναγκαστικής Αξίας Ελεύθερης Ακίνητης Περιουσίας (€)	
Σύνολο Καταναγκαστικής Αξίας όλης της Ακίνητης Περιουσίας (€)	
Σύνολο Καταναγκαστικής Αξίας ολόκληρης της Ακίνητης Περιουσίας προς Σύνολο των Υπολοίπων των Πιστωτικών Διευκολύνσεων (%)	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV	
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΞΟΔΩΝ (ΜΗ ΕΞΑΝΤΛΗΤΙΚΗ ΛΙΣΤΑ)	
Έξοδα Κοινής Ωφελείας (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Ηλεκτρισμός & Θέρμανση	
Υδατοπρομήθεια, Αποχετευτικό, Σκύβαλα, Δημοτικά Τέλη, κλπ	
Τηλεπικοινωνίες : Σταθερό, Κινητό, Διαδίκτυο, κλπ	
Τηλεόραση	
Φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλοι (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας	
Άλλοι φόροι	
Ασφάλειες (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Ασφάλεια ακίνητης περιουσίας	
Οικιακά Έξοδα (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Ενοίκιο & Κοινόχρηστα	
Φροντίδα παιδιού / ηλικιωμένου	
Έξοδα υπεραγοράς (Διατροφή / Προσωπική Φροντίδα)	
Ένδυση και Υπόδηση	
Συντήρηση / Επιδιορθώσεις οικίας	
Άλλα οικιακά έξοδα	
Μεταφορικά Έξοδα (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Καύσιμα	
Τέλη Κυκλοφορίας	
Ασφάλεια αυτοκινήτου	
Συντήρηση / Επιδιόρθωση αυτοκινήτου	
Στάθμευση αυτοκινήτου	
Άλλα (π.χ. έξοδα μεταφοράς παιδιών στο σχολείο)	
Εκπαίδευση (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Διδάκτρα σχολείων (π.χ. νηπιαγωγείο, πρωτοβάθμια εκπαίδευση, δευτεροβάθμια εκπαίδευση, φροντιστήρια, κλπ)	
Πανεπιστήμιο / Κολλέγιο (π.χ. διδάκτρα, διακίνηση, διαμονή, κλπ)	
Στολές και βιβλία	
Άλλες δραστηριότητες (π.χ. αθλήματα, μουσική, κλπ)	
Άλλα έξοδα εκπαίδευσης	
Ιατρικά έξοδα (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Ιατρικά έξοδα (π.χ. αμοιβές γιατρών, φάρμακα, κλπ)	
Ασφάλεια Υγείας	
Κοινωνικά έξοδα (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Έξοδα κοινωνικής φύσης	
Συνδρομές	
Άλλη ακίνητη περιουσία (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Μηνιαία έξοδα (π.χ. συντήρηση, κλπ)	
Άλλα έξοδα ακίνητης περιουσίας	
Άλλα έξοδα (είδετε παραδείγματα πιο κάτω)	
Ασφάλεια ζωής, Επενδυτικά σχέδια και Συνταξιοδοτική Ασφάλιση	
Έξοδα διατροφής (σε περίπτωση διαζευγμένων)	
Συνδρομές και δωρεές	
Μηνιαίες αποταμιεύσεις	
Δάνεια ή άλλα ποσά οφειλόμενα προς μη χρηματοοικονομικούς οργανισμούς	
Λοιπά έξοδα νοικοκυριού	

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V - Χρηματοδότηση προς αγοραστές ακινήτων από εταιρείες ανάπτυξης γης

1. Εάν ο αγοραστής και η εταιρεία ανάπτυξης γης είναι δανειολήπτες του ίδιου πιστωτικού ιδρύματος:

- (α) το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να πιστώνει το προϊόν από το δάνειο που χορηγήθηκε στον αγοραστή, στο λογαριασμό του δανείου που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο της εταιρείας ανάπτυξης γης·
- (β) το πιστωτικό ίδρυμα οφείλει να παρέχει επιβεβαίωση της συναλλαγής στον αγοραστή και να διατηρεί αντίγραφο στο φάκελο δανείων της εταιρείας ανάπτυξης γης.

2. Εάν ο αγοραστής και η εταιρεία ανάπτυξης γης δεν είναι δανειολήπτες του ίδιου πιστωτικού ιδρύματος:

- (α) το πιστωτικό ίδρυμα της εταιρείας ανάπτυξης γης οφείλει να ενημερώνει το πιστωτικό ίδρυμα του αγοραστή για τον δανειακό λογαριασμό της εταιρείας ανάπτυξης γης που σχετίζεται με το συγκεκριμένο έργο και το οποίο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη επί του ακινήτου που έχει αγοραστεί από τον δανειολήπτη.
- (β) Το πιστωτικό ίδρυμα που χορηγεί το δάνειο στον αγοραστή πρέπει, μετά από κάθε εκταμίευση από το δάνειο του αγοραστή να μεταφέρει το ποσό της εκταμίευσης, είτε με έμβασμα είτε με τραπεζική επιταγή, στο λογαριασμό της εταιρείας ανάπτυξης γης όπως υποδεικνύεται από το πιστωτικό ίδρυμα της τελευταίας·

3. Σε περίπτωση εμβάσματος, το πιστωτικό ίδρυμα του αγοραστή πρέπει να αναφέρει τις λεπτομέρειες της πληρωμής στο όνομα του αγοραστή, το όνομα της εταιρείας ανάπτυξης γης, τον αριθμό λογαριασμού του δανείου της εταιρείας ανάπτυξης γης και λεπτομέρειες του έργου. Σε περίπτωση έκδοσης τραπεζικής επιταγής το πιστωτικό ίδρυμα πρέπει να την συνοδεύει με επιστολή στην οποία να αναγράφεται το όνομα του αγοραστή, το όνομα της εταιρείας ανάπτυξης, ο αριθμός του λογαριασμού του δανείου της εταιρείας ανάπτυξης γης και λεπτομέρειες του έργου.

4. Το πιστωτικό ίδρυμα της εταιρείας ανάπτυξης γης μετά την παραλαβή του εμβάσματος/επιταγής οφείλει να ενημερώσει τον αγοραστή και το πιστωτικό ίδρυμα του αγοραστή με επιστολή που θα επιβεβαιώνει ότι το εν λόγω ποσό έχει πιστωθεί στο λογαριασμό «Ενυπόθηκο Δάνειο» της εταιρείας ανάπτυξης γης από τον οποίο χρηματοδοτείται το συγκεκριμένο έργο. Το πιστωτικό ίδρυμα του αγοραστή πρέπει να διατηρεί την επιστολή στο δανειακό φάκελο του αγοραστή μαζί με ένα αντίγραφο του εμβάσματος ή της επιταγής.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI - Ελάχιστες απαιτήσεις για αξιολόγηση του κλάδου

1. Ελάχιστες απαιτήσεις για αξιολόγηση του κλάδου:

- (α) περιγραφή των κινδύνων που συνεπάγονται σε αυτούς τους τύπους χρηματοδότησης·
- (β) την εξέταση και αξιολόγηση από την Επιτροπή διαχείρισης κινδύνων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά και αν αυτές είναι ευνοϊκές για αυτό το είδος της ανάπτυξης·
- (γ) την αξιολόγηση από την Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων των μακροοικονομικών παραγόντων που μπορούν να επηρεάσουν τις συνθήκες της αγοράς βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα·
- (δ) η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων πρέπει να αναλύσει και να εξηγήσει στις υπεύθυνες εγκριτικές αρχές και στο προσωπικό που ασχολείται με την αξιολόγηση για την παραχώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων προς τις εταιρείες ανάπτυξης γης, τις αξιολογήσεις που προβλέπονται στα σημεία (α) έως (γ).

2. Ελάχιστες λειτουργικές απαιτήσεις

Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να διασφαλίζουν ότι:

- (α) το προσωπικό που ασχολείται με την αξιολόγηση για την παραχώρηση πιστωτικών διευκολύνσεων προς τις εταιρείες ανάπτυξης γης έχει την κατάλληλη εμπειρία, τα προσόντα και την εξειδίκευση για την αντιμετώπιση τέτοιου δανεισμού·
- (β) υπάρχουν διαδικασίες για την εμπλοκή Επιμετρητή Ποσοτήτων του δανειολήπτη και ότι απαιτείται έκθεση η οποία να παραθέτει τις ακόλουθες πληροφορίες:
 - (i) την εκτιμημένη συνολική διάρκεια της κατασκευής.
 - (ii) την εκτιμημένη διάρκεια του κάθε σταδίου της κατασκευής ή φάσης του έργου.
 - (iii) εκτίμηση του αναλυτικού κόστους του έργου
- (γ) εκταμιεύσεις από το δάνειο δύνανται να γίνονται μόνο κατόπιν αιτήσεως από τους δανειολήπτες και πρέπει να συνοδεύονται από πιστοποιητικό προόδου του έργου το οποίο να εκπονεί ο Επιμετρητής Ποσοτήτων.
- (δ) η αρμόδια εγκριτική αρχή πρέπει να εξετάζει τα ακόλουθα πριν από τη λήψη απόφασης για την έγκριση κάθε εκταμίευσης:
 - (i) η ίδια συμμετοχή του δανειολήπτη είναι σύμφωνα με τους όρους της δανειακής σύμβασης·
 - (ii) τα έσοδα από τις μέχρι σήμερα εκταμιεύσεις χρησιμοποιήθηκαν για τους σκοπούς του έργου και σύμφωνα με το πιστοποιητικό του κόστους ολοκλήρωσης που ετοιμάζεται από τον Επιμετρητή Ποσοτήτων και επαληθεύεται από τον λογιστή του δανειολήπτη,
 - (iii) σύγκριση του κόστους στη φάση ολοκλήρωσης με το προϋπολογισθέν κόστος μέχρι αυτό το στάδιο, όπως ετοιμάζεται από τον Επιμετρητή Ποσοτήτων και επαληθεύεται από τον λογιστή του δανειολήπτη με αιτιολόγηση για τυχόν αποκλίσεις και τις εξηγήσεις του τρόπου χρηματοδότησής τους,
 - (iv) τη ρεαλιστικότητα της προτεινόμενης μεθόδου χρηματοδότησης των τυχόν υπερβάσεων στα κόστη και εκτίμηση της συνεπαγόμενης επικερδότητας και βιωσιμότητας του έργου, προκειμένου να καταστεί δυνατή η λήψη άμεσων διορθωτικών δράσεων,
 - (v) ότι οι εκταμιεύσεις δανείων δεν καλύπτουν υπερβάσεις κόστους κυρίως για να αποφευχθεί μια κατάσταση κατά την οποία το δάνειο έχει εκταμιευθεί στο σύνολό του, αλλά το έργο δεν έχει ολοκληρωθεί.
- (ε) ότι υπάρχουν ενδείξεις για τη στενή παρακολούθηση της προόδου των πωλήσεων του έργου καθώς και των σχετικών εισπράξεων και ότι όλα τα έσοδα από τις πωλήσεις κατατίθενται στο λογαριασμό του δανείου του έργου που

χρηματοδοτείται,

(στ) ότι υπάρχει σύστημα διαχείρισης πληροφοριών (MIS) που διευκολύνει και υποστηρίζει την παρακολούθηση του ρυθμού ολοκλήρωσης της κατασκευής σε σύγκριση με τις διαφορετικές προθεσμίες που ορίζονται στο χρονοδιάγραμμα που προβλέπεται από τον Επιμετρητή Ποσοτήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VII - Έκθεση εκτίμησης

Οι διαδικασίες των πιστωτικών ιδρυμάτων που αφορούν την ανάθεση και την αξιολόγηση των εκτιμήσεων δύναται να περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

(α) Οι οδηγίες προς τους εκτιμητές πρέπει να είναι σαφείς και γραπτές.

(β) Οι εκθέσεις εκτίμησης πρέπει να απευθύνονται στο πιστωτικό ίδρυμα και όχι στον δανειολήπτη αλλά αντίγραφα των εκθέσεων εκτίμησης πρέπει να δίνονται στον δανειολήπτη από το πιστωτικό ίδρυμα.

(γ) Οι εκτιμήσεις πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης της RICS (Κόκκινη Βίβλος) ή βάσει των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης (Μπλε Βίβλος) ή βάσει των Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης (Λευκή Βίβλος).

(δ) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αξιολογούν την καταλληλότητα της μεθόδου εκτίμησης. Αναλόγως του είδους του ακινήτου πρέπει να επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδος εκτίμησης, η οποία πρέπει να αναφέρεται ρητώς στην έκθεση εκτίμησης (για παράδειγμα ένα ξενοδοχείο μπορεί να εκτιμηθεί βάσει της μεθόδου του κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου της μελλοντικής κερδοφορίας).

(ε) Πρέπει να υπάρχουν σαφείς ενδείξεις ότι ο εκτιμητής διενήργησε επιτόπια επιθεώρηση του ακινήτου για τους σκοπούς της εκτίμησης.

(στ) Η διαδικασία εκτίμησης δύναται να είναι τυποποιημένη έτσι ώστε να είναι δυνατή η σύγκρισή της και η ακριβής ανάλυση του έργου / ακινήτου.

(ζ) Σε περίπτωση σημαντικής μεταβολής (είτε θετικής είτε αρνητικής), για παράδειγμα μεταβολής στις πολεοδομικές ζώνες ή της οικοδομικής άδειας, απαιτείται επανεκτίμηση.

(η) Οποιαδήποτε έξοδα για εκτιμήσεις που διενεργούνται για σκοπούς κεφαλαιακών απαιτήσεων ή κατά τη διαδικασία αναθεώρησης των πιστωτικών διευκολύνσεων, τα επωμίζεται το πιστωτικό ίδρυμα εκτός εάν καθορίζεται διαφορετικά στη δανειακή σύμβαση.

(θ) Οι λειτουργοί διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου, τα κλιμάκια αξιολόγησης και οι εγκριτικές αρχές πρέπει να είναι κατάλληλα εκπαιδευμένα ώστε να κατανοούν και να αξιολογούν τις εκθέσεις εκτιμήσεων, ιδίως όσον αφορά τις αναφορές σε περιορισμούς στην πώληση του ακινήτου.

(ι) Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να καθορίζουν κριτήρια για τις περιπτώσεις στις οποίες πρέπει να λαμβάνονται περισσότερες από μία εκτιμήσεις. Τα κριτήρια πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τόσο το ποσό της πιστωτικής διευκόλυνσης όσο και την αξία του ακινήτου.

(ια) Σε περίπτωση χορήγησης πιστωτικών διευκολύνσεων για τη χρηματοδότηση ανάπτυξης γης ή έργου, η έκθεση εκτίμησης πρέπει να αναφέρει με σαφήνεια τις αξίες και τα κυριότερα χαρακτηριστικά της κάθε μονάδας εάν η μονάδα αυτή πρόκειται να πωληθεί ξεχωριστά και την αξία εάν θα πωληθεί ολόκληρο το έργο.