

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

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1997 ΕΩΣ (Αρ 4) ΤΟΥ 2013

**[66(I)/1997, 74(I)/1999, 94(I)/2000, 119(I)/2003, 4(I)/2004, 151(I)/2004, 231(I)/2004, 235(I)/2004, 20(I)/2005, 80(I)/2008,
100(I)/2009, 123(I)/2009, 27(I)/2011, 104(I)/2011, 107(I)/2012, 14(I)/2013, 87(I)/2013, 102(I)/2013, 141(I)/2013]**

Οδηγία δυνάμει του άρθρου 41

Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ασκώντας τις εξουσίες που της παρέχονται, δυνάμει του άρθρου 41 των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ 4) του 2013, εκδίδει την παρούσα Οδηγία προς τα Αδειοδοτημένα Πιστωτικά Ιδρύματα και τα Πιστωτικά Ιδρύματα τα οποία δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α του εν λόγω Νόμου.

66(I) του 1997
74(I) του 1999
94(I) του 2000
119(I) του 2003
4(I) του 2004
151(I) του 2004
231(I) του 2004
235(I) του 2004
20(I) του 2005
80(I) του 2008
100(I) του 2009
123(I) του 2009
27(I) του 2011
104(I) του 2011
107(I) του 2012
14(I) του 2013
87(I) του 2013
102(I) του 2013
141(I) του 2013.

ΜΕΡΟΣ Ι - ΤΙΤΛΟΣ, ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ

- Συνοπτικός Τίτλος. 1. Η παρούσα Οδηγία θα αναφέρεται ως η Περί των Διαδικασιών Χορήγησης Νέων Πιστωτικών Διευκολύνσεων και των Διαδικασιών Αναθεώρησης Υφισταμένων Πιστωτικών Διευκολύνσεων Οδηγία του 2013.
- Πεδίο Εφαρμογής. 2. 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 4) του 2013.

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

Η Κεντρική Τράπεζα δύναται να απαιτήσει από συγκεκριμένο ΑΠΙ την εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων αξιολόγησης, εφ’ όσον στο ΑΠΙ αυτό παρατηρούνται σημαντικές

αδυναμίες στους διοικητικούς και διαχειριστικούς ελέγχους.

Σκοπός.

3.(1) Σκοπός της παρούσας Οδηγίας είναι:

(α) Να καθορίσει τις ελάχιστες πρακτικές, με τις οποίες οφείλουν να συμμορφώνονται τα ΑΠΙ κατά τη διαδικασία αξιολόγησης νέων ή και αναθεώρησης υφιστάμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων.

(β) Να καθορίσει τα ελάχιστα δικαιολογητικά που οφείλουν να λαμβάνουν τα ΑΠΙ κατά τη διαδικασία αξιολόγησης ή και αναθεώρησης Πιστωτικών Διευκολύνσεων.

(γ) Να απαιτήσει την άμεση ενσωμάτωση από τα ΑΠΙ των εν λόγω ελαχίστων πρακτικών στις εσωτερικές τους οδηγίες, στην πιστωτική τους πολιτική και στις εσωτερικές τους διαδικασίες.

Νοείται ότι το Διοικητικό Όργανο του ΑΠΙ διασφαλίζει ότι οι εν λόγω εσωτερικές οδηγίες, πολιτικές και διαδικασίες κοινοποιούνται στο αρμόδιο προσωπικό με σαφή και διαφανή τρόπο και ότι το προσωπικό που εμπλέκεται στη διαδικασία αξιολόγησης και αναθεώρησης Πιστωτικών Διευκολύνσεων, είναι κατάλληλα εκπαιδευμένο και έμπειρο, ώστε να εφαρμόζει τις πρόνοιες της παρούσας Οδηγίας. Το Διοικητικό Όργανο του ΑΠΙ διασφαλίζει ότι η πολιτική χορήγησης νέων Πιστωτικών Διευκολύνσεων και αναθεώρησης υφιστάμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων υπόκειται στον έλεγχο της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου του ΑΠΙ και αποτελεί μέρος του τακτικού προγράμματος του εσωτερικού ελέγχου. Περαιτέρω, διασφαλίζει ότι η εφαρμογή των προνοιών της παρούσας Οδηγίας αποτελεί μέρος του τακτικού ελέγχου των εξωτερικών ελεγκτών του ΑΠΙ.

(2) Τα ΑΠΙ δύνανται να εφαρμόσουν αυστηρότερες πολιτικές, από τις προβλεπόμενες στην παρούσα Οδηγία, και δύνανται να ζητούν οποιοδήποτε άλλο έγγραφο θεωρούν απαραίτητο για την αξιολόγηση και αναθεώρηση μίας Πιστωτικής Διευκόλυνσης.

(3) Βασική αρχή σε σχέση με την αξιολόγηση ή και αναθεώρηση Πιστωτικών Διευκολύνσεων αποτελεί το ότι η αξία των εξασφαλίσεων δεν συνιστά καθοριστικό παράγοντα στην αξιολόγηση ή και αναθεώρηση. Η εξασφάλιση δύνανται να χρησιμεύσει ως δευτερεύουσα πηγή αποπληρωμής και μόνο ως τέτοια πρέπει να αξιολογείται.

(4) Τα ΑΠΙ υποχρεούνται να προβούν σε όλες τις απαραίτητες αλλαγές και βελτιώσεις στα συστήματα πληροφορικής για την εφαρμογή των προνοιών της παρούσας Οδηγίας, καθώς και να εκπαιδεύσουν εκ νέου όλο το προσωπικό που μετέχει στην αξιολόγηση νέων ή και στην αναθεώρηση υφιστάμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων, με ιδιαίτερη έμφαση στον τρόπο με τον οποίο πρέπει να αξιολογείται η ικανότητα αποπληρωμής. Περαιτέρω, τα ΑΠΙ οφείλουν να παρέχουν συστηματικά εκπαίδευση στο προσωπικό τους που εμπλέκεται στην εφαρμογή των προνοιών της παρούσας Οδηγίας.

(5) Τηρουμένων των προνοιών της με ημερομηνία 25 Ιουλίου 2008 Εγκύκλιο Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου με θέμα "Κατευθυντήριες Γραμμές προς τις Τράπεζες Αναφορικά με τη Διαχείριση του Πιστωτικού Κινδύνου", τα ΑΠΙ οφείλουν να θέσουν σε εφαρμογή κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες για την παρακολούθηση των Πιστωτικών Διευκολύνσεων κατά τρόπο ανάλογο με το επίπεδο των αναλαμβανόμενων κινδύνων.

Ερμηνείες για Σκοπούς της

4.(1) Άνευ επηρεασμού οποιωνδήποτε ερμηνειών που περιλαμβάνονται στους περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμους του 1997 έως (Αρ 4) του 2013, για τους σκοπούς

Παρούσας Οδηγίας.

της παρούσας Οδηγίας ισχύουν οι κάτωθι ορισμοί:

«Δανειολήπτης» σημαίνει τον υφιστάμενο ή τον δυνητικό δανειολήπτη.

«Εγγυητής» σημαίνει τον υφιστάμενο ή τον δυνητικό εγγυητή.

«Πιστωτική Διευκόλυνση» ή «Δάνειο» σημαίνει κάθε χρηματοδοτούμενη ή μη χρηματοδοτούμενη διευκόλυνση.

«Συνδεδεμένα Πρόσωπα» έχει την έννοια του όρου "ομάδας συνδεδεμένων πελατών", όπως ορίζεται στην Οδηγία για τον Υπολογισμό των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και των Μεγάλων Χρηματοδοτικών Ανοιγμάτων του 2006 έως (Αρ 2) του 2011.

Κ.Δ.Π. 463/2006

Κ.Δ.Π. 328/2007

Κ.Δ.Π. 140/2010

Κ.Δ.Π. 470/2010

Κ.Δ.Π. 471/2010

Κ.Δ.Π. 472/2010

Κ.Δ.Π. 473/2010

Κ.Δ.Π. 88/2011

Κ.Δ.Π. 269/2011.

(2) Όπου στην παρούσα Οδηγία γίνεται αναφορά σε ΑΠΙ, ο όρος, περιλαμβάνει και πιστωτικά ιδρύματα τα οποία δραστηριοποιούνται στη Δημοκρατία δυνάμει του άρθρου 10Α των περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ 4) του 2013.

(3) Όροι που δεν ερμηνεύονται στην παρούσα Οδηγία έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στους περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμους του 1997 έως (Αρ 4) του 2013 εκτός εάν προκύπτει διαφορετική ερμηνεία από το κείμενο.

ΜΕΡΟΣ II - ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΣΥΛΛΟΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΑΠΙ

Προ-συμβατική
Ενημέρωση για
Ιδιώτες - Στεγαστικά
και Καταναλωτικά
Δάνεια.

5. Τα ΑΠΙ υποχρεούνται να παρέχουν, σε μορφή έγγραφης προσφοράς, σε όλα τα φυσικά πρόσωπα, τουλάχιστον, τις πιο κάτω πληροφορίες σχετικά με τα προσφερόμενα από τα ΑΠΙ στεγαστικά και καταναλωτικά Δάνεια για τα οποία τα φυσικά πρόσωπα ενδιαφέρονται, με σκοπό την προστασία των καταναλωτών και την παροχή σε αυτούς ομοιόμορφης και εύκολα συγκρίσιμης πληροφόρησης:

(α) Την τρέχουσα ημερομηνία και τη διάρκεια της προσφοράς.

(β) Σύντομη περιγραφή του προϊόντος και του σκοπού του Δανείου.

(γ) Το ποσό και το νόμισμα του Δανείου.

(δ) Τη διάρκεια του Δανείου.

(ε) Τον αριθμό και την περιοδικότητα των πληρωμών.

(στ) Το ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου, για παράδειγμα Euribor, εσωτερικό επιτόκιο βάσης κλπ).

(ζ) Τη διάρκεια της περιόδου σταθερού επιτοκίου, εάν υπάρχει και το επιτόκιο το οποίο θα ισχύει με την λήξη της περιόδου αυτής.

(η) Σενάρια αύξησης των επιτοκίων ή των επιτοκίων βάσης, προκειμένου να υπολογιστεί η αύξηση στο ποσό της δόσης και ενημέρωση του Δανειολήπτη σχετικά με τις επιπτώσεις των αυξήσεων αυτών στις δόσεις των δανείων του. Ανάλογες

πληροφορίες παρέχονται σε σχέση με τις μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών που δύνανται να επηρεάσουν τη δόση ενός δανείου σε συνάλλαγμα, για παράδειγμα ενημέρωση του Δανειολήπτη για τη μεταβολή της δόσης του Δανείου από ενδεχόμενη μεταβολή του επιτοκίου κατά εκατό μονάδες βάσης.

(θ) Το Συνολικό Ετήσιο Ποσοστό Επιβάρυνσης (ΣΕΠΕ) για κάθε είδος επιτοκίου (σταθερό ή και κυμαινόμενο) του εν λόγω προϊόντος.

(ι) Τους όρους για μελλοντικές μεταβολές στο περιθώριο των επιτοκίων.

(ια) Το ποσό κάθε δόσης για την αποπληρωμή του Δανείου, συμπεριλαμβανομένου ενός ενδεικτικού πίνακα τοκοχρεολυσίων. Τα ΑΠΙ παρέχουν ενδεικτικούς πίνακες τοκοχρεολυσίων για τα σενάρια αύξησης των επιτοκίων της περίπτωσης (η) ανωτέρω. Το ποσό της δόσης πρέπει να αναλύεται σε καταβολή για πληρωμή τόκων και καταβολή για αποπληρωμή κεφαλαίου. Σε περίπτωση προϊόντος με σταθερό επιτόκιο για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα και κυμαινόμενο επιτόκιο για την υπόλοιπη διάρκειά του, τα ΑΠΙ ενημερώνουν τον Δανειολήπτη για το ποσό της δόσης για κάθε περίοδο.

(ιβ) Τη μορφή της εξασφάλισης και τυχόν προϋποθέσεις που το ΑΠΙ 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.

(ιγ) Τα έξοδα έγκρισης Δανείου και τα επιπλέον μη επαναλαμβανόμενα έξοδα, ανάλογα με την περίπτωση.

(ιδ) Τα επιπλέον επαναλαμβανόμενα έξοδα.

(ιε) Εάν υπάρχει δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής, και αν ναι, οι όροι πρόωρης αποπληρωμής συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε ποινής.

(ιστ) Εάν ο Δανειολήπτης είναι υποχρεωμένος να ανοίξει τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο να κατατίθεται η μισθοδοσία του.

(ιζ) Ενημέρωση ότι οι εξασφαλίσεις δύνανται να κατασχεθούν σε περίπτωση που ο Δανειολήπτης δεν εξυπηρετεί με συνέπεια το Δάνειο.

Νοείται ότι οι πληροφορίες παρέχονται από τα ΑΠΙ σε μορφή τυποποιημένου εντύπου που θα σχεδιάσει το ΑΠΙ και θα χρησιμοποιείται από όλες τις μονάδες που χειρίζονται αιτήματα για αυτού του είδους Πιστωτικές Διευκολύνσεις.

Τα ΑΠΙ παρέχουν στους Δανειολήπτες τους τις ως άνω αναφερόμενες πληροφορίες χωρίς επηρεασμό των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από τους περί Συμβάσεων Καταναλωτικής Πίστης Νόμους του 2010 έως (Αρ 2) του 2013.

106(I) του 2010

176(I) του 2012

40(I) του 2013

50(I) του 2013

Αίτηση Δανειολήπτη
- Συνοδευτικά
Έγγραφα.

6.(1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να συλλέγουν επαρκείς πληροφορίες και έγγραφα, όπως προνοείται στην παρούσα Οδηγία, προκειμένου να εκτιμήσουν σωστά τους αναλαμβανόμενους κινδύνους, την ικανότητα του Δανειολήπτη να αποπληρώσει την Πιστωτική Διευκόλυνση εντός των τιθεσομένων χρονικών ορίων, καθώς και την επάρκεια των εξασφαλίσεων. Περαιτέρω, τα ΑΠΙ οφείλουν να εξακριβώνουν τον σκοπό της Πιστωτικής Διευκόλυνσης συλλέγοντας επαρκή

αποδεικτικά στοιχεία.

- Τα ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίζουν ότι τηρούνται οι πρόνοιες των περί της Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμων του 2007 έως 2013 και της Οδηγίας προς τις Τράπεζες για την Παρεμπόδιση Ξεπλύματος Παράνομου Χρήματος και Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας του Απριλίου 2008 και των τροποποιητικών Οδηγιών της έως το 2010.
- 188(I) του 2007
58(I) του 2010
80(I) του 2012
192(I) του 2012
101(I) του 2013
- Οι πρόνοιες της παρούσας υποπαραγράφου ισχύουν κατά την αξιολόγηση Πιστωτικών Διευκολύνσεων τόσο φυσικών όσο και νομικών προσώπων.

(2) Το καθοριστικό και πλέον σημαντικό κριτήριο για τη χορήγηση μίας Πιστωτικής Διευκόλυνσης από ΑΠΙ, είναι η ικανότητα του Δανειολήπτη να αποπληρώσει εντός των πιθανών χρονικών ορίων την Πιστωτική Διευκόλυνση. Τα ΑΠΙ κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του Δανειολήπτη, δεν πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψιν ούτε τα εισοδήματα των Εγγυητών, ούτε τις προσφερόμενες εξασφαλίσεις εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στην υποπαραγράφο 7.(4) που αφορούν δανεισμό με εξασφάλιση μετρητών.

Οι πληροφορίες ή και έγγραφα που οφείλουν να λαμβάνουν τα ΑΠΙ για την εξακρίβωση των εισοδημάτων / μελλοντικών ταμειακών ροών του Δανειολήπτη διαφέρουν μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων όπως προνοείται στην παρούσα Οδηγία.

Ασυνέπειες μεταξύ των διαφόρων πηγών εξακρίβωσης εισοδημάτων δεν πρέπει γενικά να γίνονται αποδεκτές από τα ΑΠΙ. Σημαντικές ασυνέπειες καθιστούν τον Δανειολήπτη ακατάλληλο για περαιτέρω αξιολόγηση και η αίτηση Πιστωτικής Διευκόλυνσης απορρίπτεται αμέσως. Ασήμαντες ασυνέπειες πρέπει να εξετάζονται, να επεξηγούνται και εάν είναι δυνατόν να διορθώνονται.

(α) Στην περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι φυσικό πρόσωπο, τα ΑΠΙ οφείλουν να ζητήσουν τα έγγραφα που περιγράφονται στις υποπαραγράφους 6.(2)(α)(i) και 6.(2)(α)(ii) για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής τους ικανότητας.

Από τις πρόνοιες των υποπαραγράφων 6.(2)(α)(i) και 6.(2)(α)(ii) δύνανται να εξαιρεθούν περιπτώσεις υφιστάμενων καταθετικών πελατών, οι οποίοι αιτούνται Πιστωτικών Διευκολύνσεων μέχρι του ποσού των πέντε χιλιάδων ευρώ (€5.000), νοουμένου ότι οι καταθετικοί τους λογαριασμοί εμφανίζουν κίνηση τέτοια, η οποία τεκμαίρει ικανότητα αποπληρωμής της αιτούμενης Πιστωτικής Διευκόλυνσης (για παράδειγμα καταθέτης με μηνιαίες καταβολές στους καταθετικούς του λογαριασμούς τουλάχιστον ισόποσες με την δόση της αιτούμενης Πιστωτικής Διευκόλυνσης).

(i) Στην περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι εργοδοτούμενος στον ιδιωτικό ή στον δημόσιο τομέα, τα ΑΠΙ οφείλουν να ζητήσουν τα ακόλουθα δικαιολογητικά σε σχέση με το εισόδημά του:

1. Δήλωση υφιστάμενης απασχόλησης. Η δήλωση πρέπει να υπογράφεται από τον Δανειολήπτη και να αναφέρει μεταξύ άλλων τον τρέχοντα μισθό του, την ημερομηνία έναρξης της απασχόλησης και την πιθανή διάρκεια της απασχόλησης (όπου εφαρμόζεται).

2. Πρωτότυπα εκκαθαριστικά μισθοδοσίας των τριών (3) τελευταίων μηνών.
 3. Πρωτότυπο παραστατικό τραπεζικού λογαριασμού των τελευταίων έξι (6) μηνών (εφ' όσον ο μισθός κατατίθεται σε τραπεζικό λογαριασμό).
 4. Αντίγραφο δήλωσης φόρου εισοδήματος των δύο (2) τελευταίων ετών.
 5. Πρωτότυπο των δύο (2) τελευταίων διαθέσιμων εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος.
 6. Πρωτότυπο τελευταίας ετήσιας κατάστασης εισφορών κοινωνικών ασφαλίσεων.
 7. Δικαιολογητικά έγγραφα για οποιοδήποτε άλλο είδος εισοδήματος όπως, μεταξύ άλλων, για εισόδημα διατροφής, έσοδα από τόκους, έσοδα από ακίνητη περιουσία, έσοδα από επιδόματα πρόνοιας.
- (ii) Στην περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι αυτοεργοδοτούμενος ή ελεύθερος επαγγελματίας τα ΑΠΙ οφείλουν να ζητήσουν τα ακόλουθα έγγραφα σε σχέση με το εισόδημά τους:

1. Βεβαίωση εισοδήματος από τον λογιστή του Δανειολήπτη εάν υφίσταται.
2. Ιστορικό εισοδήματος ή βεβαίωση τρίτου για τα εισοδήματα του Δανειολήπτη ή αποδεικτικά στοιχεία εποχικού ή μη τακτικού εισοδήματος.
3. Απόδειξη πληρωμής φόρου εισοδήματος.
4. Αντίγραφο δήλωσης κοινωνικών ασφαλίσεων των δύο (2) τελευταίων ετών.
5. Αντίγραφο δήλωσης φόρου εισοδήματος των δύο (2) τελευταίων ετών.
6. Πρωτότυπο δύο (2) τελευταίων διαθέσιμων εκκαθαριστικών φόρου εισοδήματος.
7. Αντίγραφο δηλώσεων Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) από την ημερομηνία του τελευταίου ισολογισμού, όπου εφαρμόζεται.
8. Έντυπο δήλωσης ΦΠΑ (σε περίπτωση που είναι εγγεγραμμένοι στο τμήμα ΦΠΑ).
9. Δικαιολογητικά έγγραφα για οποιοδήποτε άλλο είδος εισοδήματος όπως, μεταξύ άλλων για εισόδημα διατροφής, έσοδα από τόκους, έσοδα από ακίνητη περιουσία, έσοδα από επιδόματα πρόνοιας.

(β) Στην περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι νομικό πρόσωπο τα ΑΠΙ οφείλουν να συλλέγουν τα ακόλουθα έγγραφα:

1. Ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των τριών (3) τελευταίων οικονομικών ετών. Σε περίπτωση που ο Δανειολήπτης δεν έχει ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για το τελευταίο οικονομικό έτος, τότε να υποβάλλονται μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του έτους αυτού.
2. Τριμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις του τρέχοντος έτους για τις εισηγμένες εταιρίες.
3. Διευθυντικούς λογαριασμούς από την ημερομηνία των τελευταίων οικονομικών καταστάσεων για τις μη εισηγμένες εταιρίες.
4. Αντίγραφο δηλώσεων φόρου εισοδήματος των τριών (3) τελευταίων ετών.

5. Πρωτότυπο τριών (3) τελευταίων διαθέσιμων εκκαθαριστικών του φόρου εισοδήματος.
6. Αντίγραφο Δηλώσεων Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) από την ημερομηνία του τελευταίου ισολογισμού, όπου εφαρμόζεται.
7. Έντυπο δήλωσης ΦΠΑ (σε περίπτωση που είναι εγγεγραμμένοι στο τμήμα ΦΠΑ).
8. Προϋπολογισμός ταμειακών ροών τουλάχιστον για τα επόμενα δύο (2) χρόνια.
9. Λεπτομέρειες σχετικά με τα προβλεπόμενα έσοδα που θα προκύψουν από τη χρήση του αιτούμενου Δανείου οι οποίες 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).

Σε περίπτωση νεοσύστατων νομικών προσώπων, τα ΑΠΙ οφείλουν να ζητήσουν όλα τα πιο πάνω έγγραφα για τα έτη τα οποία είναι διαθέσιμα και σε αυτές τις περιπτώσεις, η αξιολόγηση πρέπει να στηρίζεται κατά κύριο λόγο στο επιχειρηματικό σχέδιο και στις προϋπολογισθείσες ταμειακές ροές του Δανειολήπτη.

(3) Σε σχέση με την αξιολόγηση των Δανειοληπτών και των Εγγυητών, τα ΑΠΙ οφείλουν να συλλέγουν, όπου εφαρμόζεται, τα ακόλουθα:

- (α) Αντίγραφο κατάστασης ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας από το Κτηματολόγιο.
- (β) Καταχωρημένο στο Κτηματολόγιο συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην περίπτωση που δεν υπάρχει ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας.
- (γ) Βεβαιώσεις από άλλα ΑΠΙ για καταθέσεις του Δανειολήπτη ή Εγγυητή σε αυτά.
- (δ) Πιστοποιητικά ή και βεβαιώσεις ανάλογα με την περίπτωση οποιουδήποτε άλλου περιουσιακού στοιχείου, για παράδειγμα μετοχές ή και άλλες επενδύσεις.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να ζητήσουν τα πιο πάνω ακόμη και στην περίπτωση που τα περιουσιακά αυτά στοιχεία δεν θα δεσμευθούν ως εξασφάλιση των αιτούμενων Πιστωτικών Διευκολύνσεων.

(4) Σε περίπτωση που ο Δανειολήπτης απολαμβάνει ή εγγυάται οποιοσδήποτε άλλες Πιστωτικές Διευκολύνσεις σε οποιοδήποτε ΑΠΙ, το ΑΠΙ από το οποίο αιτείται Πιστωτική Διευκόλυνση οφείλει να ζητήσει όπως ο Δανειολήπτης προσκομίσει έγγραφη βεβαίωση από το ΑΠΙ που χορήγησε τις υφιστάμενες Πιστωτικές Διευκολύνσεις ή το οποίο έλαβε τις εγγυήσεις, στην οποία να αναφέρονται οι κάτωθι πληροφορίες για τις εν λόγω Πιστωτικές Διευκολύνσεις:

- (α) Το αρχικό ποσό ή το όριο της Πιστωτικής Διευκόλυνσης.
- (β) Το υπόλοιπο κατά την ημερομηνία αίτησης.
- (γ) Η διάρκεια και η ημερομηνίας λήξης.
- (δ) Το επιτόκιο.
- (ε) Το ποσό της δόσης, η συχνότητα των δόσεων, και την περίοδο χάριτος (εάν υπάρχει).

(στ) Το ποσό των καθυστερημένων οφειλών.

(ζ) Οι ημέρες σε καθυστέρηση.

Οι πιο πάνω πληροφορίες πρέπει να συλλέγονται και σε σχέση με τους προτεινόμενους Εγγυητές αναφορικά με Πιστωτικές Διευκολύνσεις τις οποίες απολαμβάνουν ή εγγυούνται σε οποιοδήποτε άλλο ΑΠΙ. Οι βεβαιώσεις αυτές εκδίδονται από τα ΑΠΙ υποχρεωτικά χωρίς οποιαδήποτε χρέωση.

Μόλις το Σύστημα ή Μηχανισμός Ανταλλαγής Δεδομένων όπως προνοείται στους περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ 4) του 2013, τεθεί σε πλήρη λειτουργία, οι ανωτέρω πληροφορίες δύνανται να συλλέγονται από το εν λόγω Σύστημα.

(5) Ανάλογα με τον τύπο της Πιστωτικής Διευκόλυνσης, τα ΑΠΙ οφείλουν να συλλέγουν τα ακόλουθα:

(α) Σε σχέση με προσωπικά Δάνεια, λογαριασμούς ιδιωτών με όριο παρατραβήγματος και πιστωτικές κάρτες:

Αίτηση Δανείου / ορίου παρατραβήγματος / πιστωτικής κάρτας πλήρως συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, παρουσία λειτουργών του ΑΠΙ, οι οποίοι οφείλουν να υπογράψουν ως μάρτυρες.

(β) Σε σχέση με καταναλωτικά Δάνεια:

(i) Αίτηση Δανείου πλήρως συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, παρουσία λειτουργών του ΑΠΙ, οι οποίοι οφείλουν να υπογράψουν ως μάρτυρες.

(ii) Έγγραφα που αποδεικνύουν το σκοπό δανεισμού, για παράδειγμα, γραπτή προσφορά για την αγορά προϊόντος / υπηρεσίας, ιδιωτικό συμφωνητικό για την αγορά προϊόντος / υπηρεσίας, προτιμολόγια.

(γ) Σε σχέση με στεγαστικά Δάνεια:

(i) Αίτηση Δανείου πλήρως συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, παρουσία λειτουργών του ΑΠΙ, οι οποίοι οφείλουν να υπογράψουν ως μάρτυρες.

(ii) Αγοραπωλητήριο συμβόλαιο (όπου εφαρμόζεται).

(iii) Αποδεικτικό πληρωμής προκαταβολής (όπου εφαρμόζεται).

(iv) Για το χρηματοδοτούμενο ακίνητο και το ακίνητο που θα υποθηκευτεί απαιτούνται τα ακόλουθα έγγραφα:

1. Τίτλος ιδιοκτησίας του υφιστάμενου ιδιοκτήτη.
2. Άδεια οικοδομής.
3. Πολεοδομική άδεια.
4. Τοπογραφικό σχέδιο.
5. Οικοδομικά σχέδια.

(v) Σε περίπτωση ανέγερσης / ανακαίνισης / αποπεράτωσης ακινήτου, λεπτομερή προϋπολογισμό και ανάλυση κόστους εργασιών υπογεγραμμένο από επαγγελματία

επιμετρητή ποσοτήτων.

(δ) Σε σχέση με Πιστωτικές Διευκολύνσεις σε νομικά πρόσωπα:

(i) Αίτηση Δανείου πλήρως συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από εξουσιοδοτημένους υπογράφοντες του νομικού προσώπου, παρουσία λειτουργών του ΑΠΙ, οι οποίοι οφείλουν να υπογράψουν ως μάρτυρες.

(ii) Έγγραφα που αποδεικνύουν τον σκοπό δανεισμού, για παράδειγμα γραπτή προσφορά για την αγορά προϊόντος / υπηρεσίας, ιδιωτικό συμφωνητικό για την αγορά προϊόντος / υπηρεσίας, προτιμολόγια, φορτωτικές. Τα πιο πάνω δεν χρειάζεται να υποβάλλονται στην περίπτωση που το νομικό πρόσωπο αιτείται Πιστωτική Διευκόλυνση για κεφάλαιο κίνησης (όριο παρατραβήγματος). Το αιτούμενο κεφάλαιο κίνησης πρέπει να τεκμηριώνεται από τον προϋπολογισμό των ταμειακών ροών του νομικού προσώπου.

(iii) Απόδειξη πληρωμής προκαταβολής ή και αγοραπωλητήριο συμβόλαιο (όπου εφαρμόζεται).

(iv) Στην περίπτωση χρηματοδότησης έργου, μελέτη σκοπιμότητας του έργου, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον:

1. Πλήρη μελέτη αποδοτικότητας του έργου.
2. Ανάλυση κόστους.
3. Επιχειρηματικό σχέδιο.
4. Μελλοντικές προβλέψεις.
5. Ανάλυση ευαισθησίας / ανάλυση δυσμενούς σεναρίου.

(v) Σε περίπτωση αγοράς / ανέγερσης / ανακαίνισης / αποπεράτωσης ακινήτου απαιτούνται τα ακόλουθα έγγραφα για το χρηματοδοτούμενο ακίνητο και για το ακίνητο που θα υποθηκευθεί:

1. Τίτλο ιδιοκτησίας του υφιστάμενου ιδιοκτήτη.
2. Άδεια οικοδομής.
3. Πολεοδομική άδεια.
4. Τοπογραφικά σχέδια.
5. Οικοδομικά σχέδια.

(vi) Λεπτομερή προϋπολογισμό και ανάλυση κόστους εργασιών υπογεγραμμένο από επαγγελματία επιμετρητή ποσοτήτων (όπου εφαρμόζεται).

(ε) Οι υπεύθυνοι λειτουργοί των λογαριασμών του Δανειολήπτη οφείλουν να παρέχουν στα εγκριτικά κλιμάκια του ΑΠΙ, όσο το δυνατόν περισσότερες πληροφορίες για τον Δανειολήπτη, οι οποίες δεν προκύπτουν από τα έγγραφα που συλλέγονται. Οι αιτήσεις Πιστωτικών Διευκολύνσεων, όπως αυτές αναφέρονται στις υποπαραγράφους 6.(5)(α), 6.(5)(β), 6.(5)(γ) και 6(5)(δ), οι οποίες αποστέλλονται στα εγκριτικά κλιμάκια, πρέπει να συνοδεύονται από πρόσθετες πληροφορίες περιλαμβανομένων:

(i) Πληροφορίες αναφορικά με τη σχέση του Δανειολήπτη με το ΑΠΙ και το ιστορικό πληρωμών του εάν πρόκειται για υφιστάμενο Δανειολήπτη.

(ii) Τους λόγους που ο Δανειολήπτης επέλεξε το συγκεκριμένο ΑΠΙ.

(iii) Οποιαδήποτε πληροφορία, που αφορά τον Δανειολήπτη, από την τοπική αγορά.

(iv) Πληροφορίες από το Κεντρικό Αρχείο Πληροφοριών για Εκδότες Ακάλυπτων

Επιταγών (ΚΑΠ).

(v) Πληροφορίες από οποιαδήποτε άλλη πηγή που θα μπορούσαν να είναι χρήσιμες στην αξιολόγηση της αίτησης του Δανειολήπτη.

(vi) Στοιχεία τα οποία δύνανται να συλλεχθούν για τον Δανειολήπτη και τον Εγγυητή από το Σύστημα ή Μηχανισμό Ανταλλαγής, Δεδομένων όπως προνοείται στους περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμων του 1997 έως (Αρ 4) του 2013, όταν ο εν λόγω Μηχανισμός τεθεί σε πλήρη λειτουργία.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΗΣ

Αξιολόγηση και
Έγκριση Πιστωτικών
Διευκολύνσεων

7.(1) Τα κλιμάκια τα οποία αξιολογούν / εγκρίνουν αιτήσεις Πιστωτικών Διευκολύνσεων έχουν την ευθύνη έγκρισης ή απόρριψης μίας αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης. Προτού λάβουν οποιαδήποτε απόφαση για έγκριση ή απόρριψη αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης, λαμβάνουν υπ' όψιν τις πρόνοιες της πιστωτικής πολιτικής του ΑΠΙ και ειδικότερα τη διάθεση του ΑΠΙ για ανάληψη κινδύνων, τα όρια συγκέντρωσης και τις προσπάθειες διασποράς κινδύνων καθώς και τις οδηγίες και εγκυκλίους που έχουν εκδοθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου και βρίσκονται σε ισχύ.

Τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ, κατά την αξιολόγηση αίτησης για χορήγηση Πιστωτικής Διευκόλυνσης οφείλουν να λαμβάνουν υπ' όψιν:

(α) Πρωτίστως το εισόδημα / μελλοντικές ταμειακές ροές του Δανειολήπτη, την πηγή αποπληρωμής και εν τέλει την ικανότητα του Δανειολήπτη να αποπληρώσει την Πιστωτική Διευκόλυνση. Σε περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι μέλος ομάδας συνδεδεμένων πελατών, η αξιολόγηση πρέπει να πραγματοποιείται σε επίπεδο ομίλου. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίδεται στις εγκρίσεις νέων Δανείων η αποπληρωμή των οποίων εξαρτάται από ταμειακές ροές που προέρχονται από άλλα Συνδεδεμένα Πρόσωπα, ούτως ώστε να αποφεύγεται η μετατροπή ενός βιώσιμου ομίλου σε μη βιώσιμο όμιλο.

(β) Την πιστοληπτική κατάταξη (scoring / rating) του Δανειολήπτη και των Εγγυητών.

(γ) Άλλα ποιοτικά στοιχεία, όπως, τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά, τον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται ο Δανειολήπτης, την οικονομική του θέση συμπεριλαμβανομένης της μόχλευσής του, την εταιρική του διακυβέρνηση συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου των οικονομικών του καταστάσεων.

Στην αιτιολογική έκθεση των κλιμακίων αξιολόγησης για σύσταση της Πιστωτικής Διευκόλυνσης πρέπει να περιλαμβάνεται πλήρης ανάλυση της ικανότητας αποπληρωμής του Δανειολήπτη και σε περίπτωση που η σύσταση είναι θετική, πλήρης αιτιολόγηση.

Σε περίπτωση που τα εγκριτικά κλιμάκια αποφασίσουν να εγκρίνουν μία Πιστωτική Διευκόλυνση, οφείλουν να αιτιολογούν πλήρως την απόφασή τους.

Σε περίπτωση έγκρισης πρόσθετης Πιστωτικής Διευκόλυνσης ή αναθεώρησης υφιστάμενης, τα ΑΠΙ οφείλουν, μεταξύ άλλων, να προβούν σε πλήρη αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του Δανειολήπτη, της πιστοληπτικής του ικανότητας και - όπου εφαρμόζεται - του ποσοστού Δανείου προς Αξία (ΔΠΑ) όπως αυτό ορίζεται στην υποπαράγραφο 7.(5)(α)(i) κατωτέρω.

Επιπρόσθετα των όσων αναφέρονται ανωτέρω, τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης

Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ οφείλουν, να εξετάζουν και τα ακόλουθα:

(2) Τον πραγματικό σκοπό δανεισμού, κατά πόσον είναι σχετικός με τις δραστηριότητες του Δανειολήπτη και κατά πόσον η πιστωτική πολιτική του ΑΠΙ επιτρέπει αυτού του είδους χρηματοδοτήσεις.

Τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης Πιστωτικών Διευκολύνσεων, κατά την έγκριση της αίτησης, οφείλουν να θέτουν ως προϋπόθεση ότι το προϊόν της εκταμίευσης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης δεν θα διοχετεύεται προς τον Δανειολήπτη, αλλά προς τον παροχέα της υπηρεσίας / αγαθού το οποίο χρηματοδοτείται, για παράδειγμα σε περίπτωση αγοράς αυτοκινήτου το προϊόν της εκταμίευσης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης πρέπει να πιστώνεται απευθείας στον πωλητή, είτε με έμβασμα είτε με τραπεζική επιταγή.

Σε περίπτωση χρηματοδότησης αγοράς περιουσιακού στοιχείου, η διάρκεια της Πιστωτικής Διευκόλυνσης πρέπει να είναι σύμφωνη με τη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου που χρηματοδοτείται και του σκοπού της Πιστωτικής Διευκόλυνσης.

(3) Την ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη στις περιπτώσεις που χρηματοδοτείται η αγορά / ανέγερση / ανακαίνιση / αποπεράτωση ενός ακινήτου. Η ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 7.(5)(α)(i).

Η ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη δεν πρέπει να καταβάλλεται μετά την πλήρη εκταμίευση της Πιστωτικής Διευκόλυνσης. Η ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη πρέπει να καταβάλλεται είτε παράλληλα και κατ' αναλογία της συμμετοχής του ΑΠΙ, είτε πριν την εκταμίευση του Δανείου. Σε περίπτωση που η ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη για ένα στεγαστικό Δάνειο είναι με τη μορφή επιχορήγησης που θα λάβει από την Κυπριακή Δημοκρατία, τότε η ίδια αυτή συμμετοχή δύναται να καταβληθεί όταν ο Δανειολήπτης λάβει την επιχορήγηση, υπό την προϋπόθεση ότι το ΑΠΙ μπορεί να τεκμηριώσει ότι επίκειται η εν λόγω επιχορήγηση.

(4) Την ικανότητα του Δανειολήπτη να αποπληρώσει τις Πιστωτικές του Διευκολύνσεις δίνοντας έμφαση στα εισοδήματα / μελλοντικές ταμειακές ροές του Δανειολήπτη.

Η ικανότητα αποπληρωμής μίας Πιστωτικής Διευκόλυνσης είναι η κυριότερη προϋπόθεση για έγκριση οποιασδήποτε χρηματοδότησης. Συνεπώς, η μελλοντική ικανότητας αποπληρωμής είναι ο σημαντικότερος παράγοντας που πρέπει να εξεταστεί στο πλαίσιο της διαδικασίας αξιολόγησης για έγκριση μίας Πιστωτικής Διευκόλυνσης. Τυχόν εξασφαλίσεις που καλύπτουν τις Πιστωτικές Διευκολύνσεις του Δανειολήπτη θεωρούνται ως εναλλακτικός τρόπος αποπληρωμής του ΑΠΙ σε περίπτωση αθέτησης του Δανειολήπτη και όχι ως πρωταρχική πηγή αποπληρωμής.

Τα εισοδήματα / μελλοντικές ταμειακές ροές πρέπει να αξιολογούνται με βάση εξακριβώσιμα / επαληθεύσιμα στοιχεία, όπως αυτά περιγράφονται στις υποπαραγράφους 6.(2)(α)(i), 6.(2)(α)(ii) και 6.(2)(β), ανωτέρω. Προφορικές διαβεβαιώσεις των Δανειοληπτών πρέπει να αγνοούνται.

Οι παρακάτω Πιστωτικές Διευκολύνσεις εξαιρούνται από την εφαρμογή των προνοιών της παρούσης υποπαραγράφου:

- (i) Πιστωτικές Διευκολύνσεις που εξασφαλίζονται σε ποσοστό 105% με κατάθεση, εάν η Πιστωτική Διευκόλυνση και η κατάθεση είναι στο ίδιο νόμισμα.
- (ii) Πιστωτικές Διευκολύνσεις που εξασφαλίζονται σε ποσοστό 110% με κατάθεση, εάν η

Πιστωτική Διευκόλυνση και η κατάθεση είναι σε διαφορετικό νόμισμα.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να αναθεωρούν τις Πιστωτικές Διευκολύνσεις που εμπίπτουν στην ανωτέρω εξαίρεση, προκειμένου να εξακριβώνουν ότι τα ανωτέρω ποσοστά παραμένουν αναλλοίωτα. Πιστωτικές Διευκολύνσεις εκπεφρασμένες στο ίδιο νόμισμα με την κατάθεση πρέπει να αναθεωρούνται τουλάχιστον ανά τρίμηνο. Πιστωτικές Διευκολύνσεις εκπεφρασμένες σε διαφορετικό νόμισμα από την κατάθεση πρέπει να αναθεωρούνται τουλάχιστον μηνιαίως. Για σκοπούς εφαρμογής των ελέγχων αυτών στον αριθμητή του κλάσματος αυτού πρέπει να περιλαμβάνονται τυχόν κεφαλαιοποιημένοι τόκοι ή και τόκοι σε καθυστέρηση. Σε περίπτωση που οι Πιστωτικές Διευκολύνσεις δεν εξασφαλίζονται μέχρι των ποσοστών που αναφέρονται πιο πάνω, ενεργοποιείται πρόνοια της σχετικής σύμβασης εκχώρησης, η οποία επιτρέπει τον άμεσο συμψηφισμό Πιστωτικής Διευκόλυνσης και κατάθεσης.

Νοείται ότι τα ΑΠΙ υποχρεούνται να συμπεριλάβουν στις συμβάσεις εκχώρησης που υπογράφουν με τους Δανειολήπτες σχετικές ρήτρες, οι οποίες να επιτρέπουν τον συμψηφισμό αυτό.

(α) Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής των φυσικών προσώπων, τα ΑΠΙ οφείλουν να εξετάζουν τα ακόλουθα:

Κ.Δ.Π. 315/2013

(i) Το επαναλαμβανόμενο / σταθερό “συνολικό μηνιαίο εισόδημα” του Δανειολήπτη το οποίο πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με το φύλλο εργασίας (excel) με τίτλο “Μέρος Β - Εισοδήματα” του Παραρτήματος 2 - Μέρος ΙΙΙ - Κατάσταση Προσωπικών Οικονομικών Στοιχείων (ΚΠΟΣ) της Οδηγίας για τη Διαχείριση Καθυστερήσεων του 2013. Για τους αυτοεργοδοτούμενους / ελεύθερους επαγγελματίες που δεν έχουν μηνιαίο μισθό, για σκοπούς υπολογισμού του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος τους, τα ΑΠΙ θα χρησιμοποιούν το ετήσιο εισόδημα του Δανειολήπτη διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).

Τα ΑΠΙ οφείλουν να επαληθεύουν το επαναλαμβανόμενο / σταθερό εισόδημα του Δανειολήπτη από τα έγγραφα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 6.(2)(α)(i) και 6.(2)(α)(ii) ανωτέρω. Εισοδήματα όπως έσοδα από τόκους, διατροφή και άλλα, δύναται να ληφθούν υπ’ όψιν εφ’ όσον το ΑΠΙ έχει βεβαιωθεί ότι είναι σταθερά και επαναλαμβανόμενα.

Νοείται ότι, εισοδήματα προερχόμενα από υπερωρίες, επιδόματα και άλλα έκτακτα εισοδήματα δεν θεωρούνται επαναλαμβανόμενα εισοδήματα και ως εκ τούτου δεν πρέπει να λαμβάνονται υπ’ όψιν. Σε περίπτωση που η προμήθεια είναι τακτικό μέρος των εισοδημάτων του Δανειολήπτη, το ΑΠΙ δύναται να το θεωρήσει ως επαναλαμβανόμενο εισόδημα εφ’ όσον προσκομισθούν στοιχεία τα οποία δείχνουν ότι για τους τελευταίους έξι (6) μήνες, η προμήθεια αυτή παραμένει στα ίδια περίπου επίπεδα.

Στις περιπτώσεις που η διάρκεια του Δανείου επεκτείνεται πέραν της αναμενόμενης ηλικίας συνταξιοδότησης του Δανειολήπτη, ο Δανειολήπτης οφείλει να αποδείξει ότι έχει ικανοποιητικά εισοδήματα για να αποπληρώσει την Πιστωτική Διευκόλυνση και τα ΑΠΙ οφείλουν να λαμβάνουν υπ’ όψιν τους την επάρκεια των πιθανών αυτών εισοδημάτων καθώς και την ικανότητα αποπληρωμής μετά τη συνταξιοδότηση του Δανειολήπτη.

(ii) Το ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού, το οποίο ορίζεται ως το ποσό της δόσης του Δανείου που θα χορηγηθεί, πλέον των δόσεων των υπολοίπων Πιστωτικών Διευκολύνσεων (δόσεις δανείων, τρεχούμενων λογαριασμών με όριο παρατραβήγματος

και πιστωτικών καρτών) του Δανειολήπτη με άλλα ΑΠΙ. Σε περίπτωση κατά την οποία οι δόσεις ενός Δανείου αυξάνονται σταδιακά τότε τα ΑΠΙ οφείλουν να λαμβάνουν υπ' όψιν την υψηλότερη δόση.

Στους τρεχούμενους λογαριασμούς με όριο παρατραβήγματος το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο λογαριασμού πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).

Στις πιστωτικές κάρτες το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο κάρτας πολλαπλασιαζόμενο με το ποσοστό της ελάχιστης μηνιαίας καταβολής.

Το ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού πρέπει να αναπροσαρμόζεται λαμβάνοντας υπ' όψιν τους μακροπρόθεσμους μέσους όρους των σχετικών επιτοκίων για δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο, έτσι ώστε η ικανότητα αποπληρωμής να μπορεί να ισχύσει ακόμα και σε περιπτώσεις διακύμανσης των επιτοκίων.

Το ποσό εξυπηρέτησης δανεισμού πρέπει να περιορίζεται είτε:

1. στο 35% του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος του Δανειολήπτη, όπως αυτό ορίζεται στην υποπαράγραφο 7.(4)(α)(i) ανωτέρω, είτε
2. στη διαφορά μεταξύ του "Συνολικού Μηνιαίου Εισοδήματος" και των "Συνολικών Μηνιαίων Δαπανών" (στήλη Μέσου Όρου Μηνιαίων Εξόδων), όπως αυτή υπολογίζεται στο φύλλο εργασίας (Excel) με τίτλο "Μέρος Γ - Μηνιαία Έξοδα Νοικοκυριού" του Παραρτήματος 2 - Μέρος III - Κατάσταση Προσωπικών Οικονομικών Στοιχείων (ΚΠΟΣ) της Οδηγίας για τη Διαχείριση Καθυστερήσεων του 2013,

ανάλογα με το ποιο είναι το χαμηλότερο.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να συμπληρώνουν το φύλλο εργασίας (Excel) "Μέρος Γ - Μηνιαία Έξοδα Νοικοκυριού" με ακρίβεια και να το χρησιμοποιούν ως εργαλείο για τον υπολογισμό του διαθέσιμου εισοδήματος του Δανειολήπτη το οποίο θα αποτελέσει τη βάση για την εξακρίβωση του ποσού της δόσης του δανείου.

Για Δανειολήπτες με υψηλό εισόδημα το ποσό εξυπηρέτησης του χρέους δύναται να υπερβεί το ανωτέρω όριο του 35%. Οποιαδήποτε υπέρβαση, ωστόσο, πρέπει να αιτιολογείται πλήρως από το συνολικό εισόδημα του Δανειολήπτη, υπό την προϋπόθεση ότι η πιστωτική πολιτική των ΑΠΙ επιτρέπει την έγκριση της υπέρβασης πέραν του ορίου αυτού και καθορίζει συγκεκριμένους κανόνες και προϋποθέσεις για τέτοιες εγκρίσεις.

Το όριο αυτό δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το μικρότερο εκ:

1. του 60% του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος του Δανειολήπτη, και
2. της διαφοράς μεταξύ του "Συνολικού Μηνιαίου Εισοδήματος" και των "Συνολικών Μηνιαίων Δαπανών" (στήλη Μέσου Όρου Μηνιαίων Εξόδων), όπως ορίζονται ανωτέρω.

Τα εισοδήματα των Εγγυητών δεν πρέπει να συνυπολογίζονται στο εισόδημα του Δανειολήπτη κατά τον υπολογισμό του χρέους προς έσοδα.

(β) Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής νομικών προσώπων, τα ΑΠΙ οφείλουν να εξετάζουν τα οικονομικά στοιχεία των εγγράφων που αναφέρονται στην παράγραφο 6.(2)(β) ανωτέρω.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αξιολόγησης, τα ΑΠΙ πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά, να διερευνήσουν και τεκμηριώσουν τις πηγές αποπληρωμής, όπως αυτές υποβάλλονται από τον Δανειολήπτη. Μετά την κριτική αξιολόγηση, τα ΑΠΙ οφείλουν να έχουν τεκμηριώσει ότι οι εκτιμήσεις των ταμειακών ροών είναι λογικές.

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

(i) Τα ΑΠΙ, έχοντας εφαρμόσει τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 7.(4)(β) ανωτέρω, καλούνται να υπολογίσουν το ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού του Δανειολήπτη και να διασφαλίσουν ότι ο Δανειολήπτης είναι σε θέση να εξυπηρετήσει τον δανεισμό αυτό.

Το ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού ορίζεται ως το ποσό της δόσης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης που θα χορηγηθεί καθώς και όλες οι άλλες δόσεις (δόσεις δανείων, υπεραναλήψεων και πιστωτικών καρτών) με άλλα ΑΠΙ. Σε περίπτωση κατά την οποία οι δόσεις του Δανείου αυξάνονται σταδιακά τα ΑΠΙ οφείλουν να λαμβάνουν υπ' όψιν την υψηλότερη δόση.

Οι εγγυήσεις για την αποπληρωμή Δανείου, οι οποίες δίνονται από εταιρίες ανάπτυξης γης προς όφελος αγοραστών για αγορά οικίας / διαμερίσματος, αυξάνουν το χρηματοδοτικό άνοιγμα της εταιρίας ανάπτυξης γης. Σε περίπτωση που τα Δάνεια αυτά παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των εξήντα (60) ημερών τότε το ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού αυτού θα προστίθεται στο ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού της εταιρίας ανάπτυξης γης, έτσι ώστε να καθοριστεί το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης του δανεισμού της.

Στους τρεχούμενους λογαριασμούς με όριο παρατραβήγματος το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο λογαριασμού πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).

Στις πιστωτικές κάρτες το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο κάρτας πολλαπλασιαζόμενο με το ποσοστό της ελάχιστης μηνιαίας καταβολής.

(ii) Τα ΑΠΙ οφείλουν να διενεργούν σενάρια, προκειμένου να αξιολογούν τον αντίκτυπο στην εξυπηρέτηση του δανεισμού σε περίπτωση αύξησης της δόσης του Δανείου, η οποία προκύπτει από αύξηση των επιτοκίων ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Τα σενάρια πρέπει να εφαρμοστούν και για περιπτώσεις μελλοντικής μείωσης της ικανότητας δημιουργίας ταμιακών ροών του Δανειολήπτη. Τα σενάρια πρέπει, κατ' ελάχιστον, να υποθέτουν άνοδο των επιτοκίων στο επίπεδο του μακροπρόθεσμου μέσου όρου των επιτοκίων δανεισμού και ότι οι ταμιακές ροές του Δανειολήπτη μειώνονται κατά 20%.

Τα σενάρια αυτά πρέπει να περιγράφονται λεπτομερώς στην πιστωτική πολιτική του ΑΠΙ. Η επίδραση των σεναρίων αυτών πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψιν από τα ΑΠΙ κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων.

(5) Πέραν των Πιστωτικών Διευκολύνσεων που εξαιρούνται των προνοιών της

υποπαράγραφου 7.(4) και αφορούν δανεισμό με εξασφάλιση μετρητών, η εξασφάλιση από μόνη της δεν αποτελεί κριτήριο για την έγκριση ενός Δανείου και δεν μπορεί από μόνη της να δικαιολογήσει την έγκριση οποιασδήποτε Πιστωτικής Διευκόλυνσης, χωρίς συμμόρφωση με τα προαναφερθέντα κριτήρια δανεισμού ως αναφέρονται στην παρούσα Οδηγία.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να καταβάλλουν κάθε προσπάθεια για πλήρη εξασφάλιση όλων των Πιστωτικών Διευκολύνσεων ως δίκτυ ασφαλείας σε περίπτωση μελλοντικών δυσμενών αποκλίσεων στην ικανότητα των Δανειοληπτών να εξυπηρετήσουν τον δανεισμό τους. Το επίπεδο των εξασφαλίσεων που απαιτείται σε διαφορετικούς τύπους Πιστωτικών Διευκολύνσεων πρέπει να καθορίζεται σαφώς στην πιστωτική πολιτική του ΑΠΙ, λαμβάνοντας υπ' όψιν το ελάχιστο ποσοστό Δάνειο προς Αξία (ΔΠΑ) όπως προβλέπεται στην υποπαράγραφο 7.(5)(α)(i) κατωτέρω.

Σε περίπτωση που οι εξασφαλίσεις έχουν εγγραφεί προς όφελος πέραν του ενός ΑΠΙ, τα ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίζουν ότι η εξασφάλιση είναι σύμφωνη με τους εν ισχύ νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και τις Οδηγίες της Κεντρικής Τράπεζας. Τα ΑΠΙ οφείλουν να περιλαμβάνουν στις πιστωτικές τους πολιτικές επαρκή καθοδήγηση για τη κατανομή τέτοιων εξασφαλίσεων. Οι πολιτικές αυτές πρέπει να διασφαλίζουν ότι η αξία που αποδίδεται στις εξασφαλίσεις αυτές έχει αξιολογηθεί συνετά και ότι αποφεύγεται η διπλή μέτρηση.

Το είδος των εξασφαλίσεων εξαρτάται από τον σκοπό της Πιστωτικής Διευκόλυνσης και ως γενική αρχή, τα ΑΠΙ πρέπει να λαμβάνουν ως εξασφάλιση τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία χρηματοδοτούν. Παρεκκλίσεις από τη γενική αυτή αρχή επιτρέπονται όταν η εναλλακτική εξασφάλιση, η οποία προσφέρεται είναι ευκολότερα ρευστοποιήσιμη. Είναι συνετό όπως, πριν την εκταμίευση της Πιστωτικής Διευκόλυνσης, οριστικοποιηθούν όλες οι διαδικασίες εξασφάλισης και παραληφθούν όλα τα συνοδευτικά έγγραφα, δεόντως υπογεγραμμένα από τον Δανειολήπτη, τον Εγγυητή, τον ιδιοκτήτη της εξασφάλισης και τους αρμόδιους λειτουργούς του ΑΠΙ.

Σε περίπτωση που το ΑΠΙ χορηγήσει Πιστωτική Διευκόλυνση σε συνάλλαγμα, τότε ανάλογα με την περίπτωση, πρέπει να εγγράφει επιβάρυνση στο ίδιο νόμισμα με την Πιστωτική Διευκόλυνση.

(α) Εάν η εξασφάλιση είναι ακίνητο, τότε το κλιμάκιο αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ οφείλει να:

1. Εξετάσει με προσοχή και σχολαστικότητα την έκθεση εκτίμησης του ακινήτου (όπως αυτή αναφέρεται στην υποπαράγραφο 13.(2)), έτσι ώστε όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου ληφθούν επαρκώς υπ' όψιν για σκοπούς έγκρισης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης. Στην περίπτωση που η εξασφάλιση είναι ακίνητο άλλο από το χρηματοδοτούμενο, τότε απαιτείται έκθεση εκτίμησης και για τα δύο ακίνητα. Η έκθεση εκτίμησης πρέπει να διενεργείται από ανεξάρτητο εκτιμητή ο οποίος πληροί τις πρόνοιες της υποπαράγραφου 13.(1).
2. Θέτει ως προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα ασφαλιστεί και ότι η ασφαλιστική κάλυψη θα εκχωρηθεί στο ΑΠΙ (αυτό δεν ισχύει στις περιπτώσεις που το ακίνητο είναι γη).
3. Απαιτεί ασφαλιστική κάλυψη, η οποία να καλύπτει την περίοδο κατασκευής του έργου, εφ' όσον πρόκειται για ακίνητο υπό ανέγερση. Η ασφαλιστική κάλυψη πρέπει να εκχωρηθεί στο ΑΠΙ.

(i) Σε περίπτωση χρηματοδότησης αγοράς / ανέγερσης / ανακαίνισης / αποπεράτωσης ακινήτων, τα ΑΠΙ οφείλουν να εφαρμόζουν το μέγιστο ποσοστό “Δανείου προς Αξία” (ΔΠΑ), όπως παρατίθεται κατωτέρω. Το ποσοστό ΔΠΑ χρησιμεύει για να καθορίσει το ύψος της ίδιας συμμετοχής του Δανειολήπτη.

Ως ΔΠΑ ορίζεται το ποσοστό του:

$$\frac{\text{σύνολου των δανείων που εξασφαλίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο}}{\text{Αγοραία Αξία του Ακινήτου}} \times 100\%$$

Κατά τον προσδιορισμό του ποσοστού ΔΠΑ πρέπει να λαμβάνονται υπ’ όψιν τα ακόλουθα:

1. Σε περίπτωση έργων υπό ανέγερση η αξία του ακινήτου που θα χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό του ποσοστού ΔΠΑ είναι ίση με την αξία της γης πλέον του κόστους κατασκευής. Το κόστος κατασκευής δεν πρέπει να περιλαμβάνει τέλη μεταβίβασης, τέλη υποθήκευσης, διαφημιστικά, διοικητικά και άλλα συναφή έξοδα τα οποία δεν προσθέτουν στην αξία του ακινήτου.
2. Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου υπό ανέγερση, για τον προσδιορισμό του ποσοστού ΔΠΑ θα χρησιμοποιηθεί η αγοραία αξία μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κατασκευής του έργου και όχι η αγοραία αξία του ακινήτου μετά την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
3. Στην περίπτωση που τα ΑΠΙ εγκρίνουν περίοδο χάριτος τόκων, για παράδειγμα κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής, τότε το ποσοστό ΔΠΑ πρέπει να υπολογίζεται λαμβάνοντας υπ’ όψιν το αυξημένο υπόλοιπο του Δανείου μετά την κεφαλαιοποίηση των τόκων αυτών.
4. Σε περίπτωση που τα ΑΠΙ έχουν στην κατοχή τους περισσότερες από μία εκτιμήσεις, για τον υπολογισμό του ποσοστού ΔΠΑ οφείλουν να χρησιμοποιούν τη χαμηλότερη αξία που δίνεται στις εκθέσεις εκτίμησης.

Το ποσοστό ΔΠΑ δύναται να ικανοποιηθεί με πρόσθετες εξασφαλίσεις (άλλη ακίνητη περιουσία ή δέσμευση μετρητών), αλλά σε περίπτωση που η πρόσθετη αυτή εξασφάλιση προσφέρεται από τρίτο πρόσωπο, εκτός από συγγενείς πρώτου βαθμού ή και άτομο με το οποίο ο Δανειολήπτης συζεί, τότε το ΑΠΙ πρέπει να εξετάζει την οικονομική αιτιολόγηση και να διασφαλίζει ότι δεν ασκείται αθέμιτη επιρροή ή απάτη.

Το ποσοστό ΔΠΑ δεν πρέπει να υπερβαίνει:

1. Το 80% σε περίπτωση που το Δάνειο χορηγείται για τη χρηματοδότηση της πρώτης κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση του Δανειολήπτη. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που η πρώτη κατοικία θα ανεγερθεί σε γη την οποία παρέχει η Κυπριακή Δημοκρατία, ακόμη και στην περίπτωση που η γη αυτή δεν μπορεί να υποθηκευτεί. Εάν το ακίνητο μισθωθεί για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια του έτους, τότε το κριτήριο της πρώτης κατοικίας δεν πληρείται και το ποσοστό ΔΠΑ περιορίζεται στο 70%.
2. Το 70% για όλες τις άλλες περιπτώσεις χρηματοδότησης ακινήτων.

Η Κεντρική Τράπεζα δύναται να μεταβάλει τα ανωτέρω ποσοστά.

Από τα ανωτέρω ποσοστά εξαιρούνται:

1. Η χρηματοδότηση για αγορά / ανέγερση ακινήτων για ίδια χρήση σε βιομηχανική ή βιοτεχνική ζώνη ή ζώνη ελεύθερου εμπορίου, υπό τον όρο ότι ικανοποιούνται όλα τα κριτήρια δανεισμού του ΑΠΙ.
2. Οι τρεχούμενοι λογαριασμοί με όριο παρατραβήγματος, σε εταιρίες ανάπτυξης γης, μέχρι του ποσού των εκατόν χιλιάδων ευρώ (€100,000) για σκοπούς κεφαλαίου κίνησης. Για ποσά πέραν του ορίου αυτού το μέγιστο ποσοστό ΔΠΑ πρέπει να τηρείται. Το όριο των λογαριασμών αυτών πρέπει να καθορίζεται σύμφωνα με τις ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης και την ικανότητα αποπληρωμής του Δανειολήπτη.

(β) Σε περίπτωση χορήγησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης σε νομικό πρόσωπο τα ΑΠΙ οφείλουν να εγγράφουν κυμαινόμενη επιβάρυνση επί των περιουσιακών του στοιχείων. Τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία βαρύνονται με κυμαινόμενες επιβαρύνσεις πρέπει να είναι κατάλληλα ασφαλισμένα. Η ασφαλιστική κάλυψη πρέπει να εκχωρηθεί στο ΑΠΙ.

(γ) Για οποιαδήποτε άλλη μορφή εξασφάλισης το κλιμάκιο αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ οφείλει να διασφαλίζει ότι ακολουθούνται βέλτιστες πρακτικές και ότι τηρούνται πλήρως οι πρόνοιες της πιστωτικής πολιτικής του ΑΠΙ.

(6) Σε περίπτωση Εγγυητή τα ΑΠΙ οφείλουν να συλλέγουν τα έγγραφα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 6.(2)(α)(i) / 6.(2)(α)(ii) και 6.(2)(β), αναλόγως εάν πρόκειται για φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να ενημερώνουν τους Εγγυητές ότι οι υποχρεώσεις τους, οι οποίες προκύπτουν στα πλαίσια της εγγύησής τους είναι ακριβώς οι ίδιες με εκείνες του Δανειολήπτη. Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να παρέχονται προτού ο Εγγυητής υπογράψει την δανειακή σύμβαση, όπως και οι πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τους περί Προστασίας Ορισμένης Κατηγορίας Εγγυητών Νόμους του 2003 έως 2006.

197(I) του 2003
8(I) του 2004
7(I) του 2006

Τα εισοδήματα των Εγγυητών δεν συνυπολογίζονται στα εισοδήματα του Δανειολήπτη κατά τον υπολογισμό του δείκτη χρέους προς έσοδα, και δεν αποτελούν αποφασιστικό στοιχείο κατά την αξιολόγηση της αίτησης, παρά μόνο δύνανται να αποτελέσουν δευτερεύουσα πηγή αποπληρωμής.

(7) Η τιμολόγηση της Πιστωτικής Διευκόλυνσης πρέπει να αντικατοπτρίζει το κόστος χρηματοδότησης του ΑΠΙ, τις νομικές και διοικητικές δαπάνες, το κόστος κεφαλαίου, τον πιστωτικό κίνδυνο και οποιαδήποτε άλλα έξοδα.

Εκταμίευση.

8. Το ΑΠΙ οφείλει, με κατάλληλους ελέγχους, να διασφαλίζει ότι πληρούνται όλοι οι όροι που έχει θέσει το εγκριτικό κλιμάκιο για την έγκριση του Δανείου πριν από οποιαδήποτε εκταμίευση. Επιπλέον πρέπει να διασφαλίζει ότι:

- (α) Τα έγγραφα συμβάσεων και η εκταμίευση του Δανείου διεκπεραιώνονται από υπηρεσίες του ΑΠΙ, οι οποίες δεν εμπλέκονται στη διαδικασία έγκρισης του Δανείου.
- (β) Η σύμβαση του Δανείου συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους της έγκρισης και είναι δεόντως υπογεγραμμένη από τον Δανειολήπτη, τον Εγγυητή, τον ιδιοκτήτη / κάτοχο της παρεχόμενης εξασφάλισης, παρουσία λειτουργών του ΑΠΙ, οι οποίοι υπογράφουν ως μάρτυρες, καθώς και εξουσιοδοτημένους υπογράφοντες λειτουργούς του ΑΠΙ.
- (γ) Όλα τα άλλα απαιτούμενα έγγραφα (για παράδειγμα εγγραφή υποθήκης, ασφάλιση

ακινήτου, ενεχυρίαση μετρητών) λαμβάνονται πριν από την εκταμίευση του Δανείου.

- (δ) Στην περίπτωση Δανείου με τμηματικές εκταμιεύσεις τότε πρέπει να εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις της παραγράφου 12.

Αναθεώρηση
Πιστωτικών
Διευκολύνσεων και
Επικαιροποίηση
Πληροφοριών

9.(1) Η αναθεώρηση των Πιστωτικών Διευκολύνσεων είναι μια σημαντική διαδικασία μέσω της οποίας τα ΑΠΙ επανεξετάζουν την ικανότητα του Δανειολήπτη να αποπληρώσει τις Πιστωτικές του Διευκολύνσεις, καθώς και για την αξιολόγηση της κερδοφορίας της σχέσης του ΑΠΙ με τον Δανειολήπτη. Κατά τη διαδικασία αναθεώρησης τα ΑΠΙ οφείλουν να λαμβάνουν επικαιροποιημένες πληροφορίες σχετικά με τα δημογραφικά στοιχεία του Δανειολήπτη, την οικονομική και επιχειρηματική κατάσταση του καθώς και πληροφορίες σχετικά με τυχόν προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δανειολήπτης.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αναθεώρησης τα ΑΠΙ οφείλουν να επικαιροποιούν όλα τα έγγραφα που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 6.(2)(α)(i), 6.(2)(α)(ii), 6.(2)(β), 6.(3) και 6.(4) καθώς και να ανανεώνουν όλες τις σχετικές ασφαλιστικές καλύψεις. Τα επικαιροποιημένα αυτά στοιχεία πρέπει να είναι στη διάθεση των ΑΠΙ ένα (1) τουλάχιστον μήνα πριν την αναθεώρηση των Πιστωτικών Διευκολύνσεων, και ως εκ τούτου τα ΑΠΙ οφείλουν να ενημερώνουν εγκαίρως τους Δανειολήπτες για την προσκόμιση των σχετικών εγγράφων. Εάν ο Δανειολήπτης δεν προσκομίσει τα δικαιολογητικά αυτά ένα (1) μήνα πριν την αναθεώρηση των Πιστωτικών του Διευκολύνσεων, τότε το ΑΠΙ οφείλει να αξιολογήσει τον Δανειολήπτη για απομείωση των Πιστωτικών του Διευκολύνσεων.

Οι απαιτήσεις της παρούσης παραγράφου ισχύουν για Δανειολήπτες χωρίς υπερβάσεις / καθυστερήσεις στις Πιστωτικές τους Διευκολύνσεις. Για Δανειολήπτες με υπερβάσεις / καθυστερήσεις, εφαρμόζονται οι πρόνοιες της Οδηγίας για τη Διαχείριση Καθυστερήσεων του 2013.

Ο Δανειολήπτης και ο Εγγυητής πρέπει να ενημερώνονται από το ΑΠΙ σχετικά με τη διαδικασία επικαιροποίησης των πληροφοριών και τους όρους της σύμβασης σε σχέση με μη συμμόρφωσή τους στα αρχικά στάδια της διαδικασίας έγκρισης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης.

(α) Σε περίπτωση που ένας Δανειολήπτης (είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο) έχει μία τουλάχιστον ανακυκλούμενη Πιστωτική Διευκόλυνση, για παράδειγμα όριο παρατραβήγματος, (εξαιρουμένων των πιστωτικών καρτών), η αναθεώρηση των Πιστωτικών του Διευκολύνσεων, πρέπει να πραγματοποιείται τουλάχιστον μία φορά κάθε δώδεκα (12) μήνες. Σε περίπτωση που ο Δανειολήπτης είναι μέλος μιας ομάδας συνδεδεμένων πελατών, τότε πρέπει να αναθεωρηθεί το σύνολο των Πιστωτικών Διευκολύνσεων της ομάδας.

Το εύρος της αναθεώρησης πρέπει να είναι ανάλογο με την κατηγορία του Δανειολήπτη, το επίπεδο κινδύνου και το σύνολο των Πιστωτικών του Διευκολύνσεων. Για πελάτες λιανικής τραπεζικής με τακτές εισροές μετρητών στους λογαριασμούς τους, η αναθεώρηση δύναται να υποβοηθηθεί με την χρήση αυτοματοποιημένων διαδικασιών.

(β) Εάν όλες οι Πιστωτικές Διευκολύνσεις του Δανειολήπτη είναι μη ανακυκλούμενες, τότε τα δημογραφικά του στοιχεία, τα οικονομικά του στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με τυχόν προβλήματα που αντιμετωπίζει πρέπει να επικαιροποιούνται τουλάχιστον:

- (1) Κάθε χρόνο για τα νομικά πρόσωπα και τα Συνδεδεμένα με αυτά Πρόσωπα,
- (2) Κάθε χρόνο για τα φυσικά πρόσωπα και τα Συνδεδεμένα με αυτά Πρόσωπα, με

σύνολο Πιστωτικών Διευκολύνσεων μεγαλύτερο ή ίσο των τριακοσίων χιλιάδων ευρώ (€300.000) και

- (3) Κάθε τρία (3) χρόνια για τα φυσικά πρόσωπα και τα Συνδεδεμένα με αυτά Πρόσωπα, με σύνολο Πιστωτικών Διευκολύνσεων μικρότερο από τριακόσιες χιλιάδες ευρώ (€300.000).

Οι οικονομικές πληροφορίες που λαμβάνουν τα ΑΠΙ πρέπει να αναλύονται και αντικατοπτρίζονται στην πιστοληπτική κατάταξη του Δανειολήπτη ώστε τα ΑΠΙ να δύνανται να λάβουν εγκαίρως μέτρα σε περίπτωση επιδείνωσης της πιστοληπτικής κατάταξης του Δανειολήπτη. Τα μέτρα αυτά πρέπει να ορίζονται σαφώς στις πιστωτικές πολιτικές των ΑΠΙ.

Για τους σκοπούς της υποπαραγράφου 9.(1)(β) ως "σύνολο Πιστωτικών Διευκολύνσεων" ορίζεται το άθροισμα των χρηματοδοτούμενων και μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων του Δανειολήπτη.

ΜΕΡΟΣ IV – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

Ειδικές Περιπτώσεις Δανεισμού.

10.(1) Τα ΑΠΙ υποχρεούνται να παρέχουν στους Δανειολήπτες επαρκείς πληροφορίες σχετικά με τους κινδύνους που συνεπάγεται ο δανεισμός σε συνάλλαγμα ή σε περίπτωση που η χορηγούμενη Πιστωτική Διευκόλυνση είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων τους. Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να είναι ικανές ώστε να επιτρέψουν στον Δανειολήπτη να λάβει συνετή και τεκμηριωμένη απόφαση και πρέπει να περιλαμβάνουν τουλάχιστον τις επιπτώσεις στις δόσεις του Δανείου από τις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών ή από μια σοβαρή υποτίμηση του νομίσματος των εισοδημάτων του Δανειολήπτη.

Στην περίπτωση δανεισμού σε συνάλλαγμα ή δανεισμού σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα του εισοδήματος του Δανειολήπτη, τα ΑΠΙ οφείλουν να εξετάσουν και αξιολογήσουν τους επιπλέον κινδύνους που αναλαμβάνουν πέραν του πιστωτικού κινδύνου. Για παράδειγμα, τα ΑΠΙ οφείλουν να λάβουν υπ' όψιν τους, μεταξύ άλλων, τους κινδύνους που δύνανται να προκύψουν από την διακύμανση της συναλλαγματικής ισοτιμίας, την αύξηση των επιτοκίων, τον κίνδυνο χώρας.

Στην περίπτωση δανεισμού σε συνάλλαγμα ή στην περίπτωση χορήγησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων του Δανειολήπτη, είναι δύσκολο να υπολογιστεί, είτε το ποσοστό που ορίζεται στην παράγραφο 7.(4)(α)(ii), είτε το ακριβές ποσό της δόσης, λόγω των διακυμάνσεων των συναλλαγματικών ισοτιμιών. Ως εκ τούτου, Πιστωτικές Διευκολύνσεις σε συνάλλαγμα ή σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων του Δανειολήπτη, πρέπει γενικά να αποφεύγονται, ιδίως σε περιπτώσεις που οι Δανειολήπτες επιλέγουν αυτού του είδους δανεισμό για κερδοσκοπικούς λόγους.

Το ΑΠΙ δύναται να χορηγεί Πιστωτικές Διευκολύνσεις σε συνάλλαγμα ή σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εισοδημάτων του Δανειολήπτη, εφ' όσον οι περιπτώσεις αυτές περιγράφονται λεπτομερώς στην πιστωτική του πολιτική, ενώ σε αντίθετη περίπτωση απαιτείται η συγκατάθεση της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων του ΑΠΙ. Σε τέτοια περίπτωση, το ΑΠΙ οφείλει να διασφαλίσει ότι η σύμβαση που υπεγράφη με τον Δανειολήπτη δίνει το δικαίωμα στο ΑΠΙ να μεταβάλει μονομερώς το νόμισμα του Δανείου σε περίπτωση που επέλθουν συγκεκριμένα γεγονότα (για παράδειγμα όταν η συναλλαγματική ισοτιμία υπερβεί συγκεκριμένη τιμή), η σύμβαση πρέπει, επίσης, να προνοεί για την εκ μέρους του Δανειολήπτη

παροχή πρόσθετων εξασφαλίσεων για βελτίωση του ποσοστού ΔΠΑ σε περίπτωση επιδείνωσής του, λόγω διακυμάνσεων των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Σε περίπτωση δανεισμού μεγάλης επιχείρησης σε συνάλλαγμα ή δανεισμού της σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα των εσόδων της, το ΑΠΙ οφείλει να ζητήσει από την εν λόγω επιχείρηση να προβεί σε πράξεις αντιστάθμισης του συναλλαγματικού κινδύνου.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίσουν ότι όλα τα προσφερόμενα σε συνάλλαγμα προϊόντα προσφέρονται επίσης σε ευρώ.

(2) Το πρόγραμμα αποπληρωμής ενός δανείου δύναται να περιλαμβάνει εφ' άπαξ καταβολή έτσι ώστε να διευκολύνεται η ολοκλήρωση του σκοπού του δανεισμού καθώς και η ομαλή αποπληρωμή του Δανείου. Το ΑΠΙ δύναται να εγκρίνει εφ' άπαξ καταβολή σε Δάνειο, εφ' όσον η πιστωτική του πολιτική περιλαμβάνει τέτοιες περιπτώσεις, ενώ σε αντίθετη περίπτωση απαιτείται η συγκατάθεση της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων του ΑΠΙ.

Η έγκριση εφ' άπαξ καταβολής πρέπει να είναι αυστηρά τεκμηριωμένη και οι πηγές αποπληρωμής της πρέπει να εξετάζονται με σύνεση ενώ οποιοσδήποτε παραδοχές για τις πηγές αυτές πρέπει να είναι ρεαλιστικές και να βασίζονται στις επικρατούσες, κατά το χρόνο έγκρισης της Πιστωτικής Διευκόλυνσης, συνθήκες αγοράς.

Ειδικά στην περίπτωση χρηματοδότησης έργου (ανάπτυξη γης) τα ΑΠΙ δύναται να ορίσουν εφ' άπαξ καταβολή στη λήξη του Δανείου, έτσι ώστε να διευκολύνεται η ομαλή αποπληρωμή του Δανείου, καθώς στις περιπτώσεις αυτές οι ταμιακές ροές που πηγάζουν από το έργο αναμένονται κατά ή μετά την ολοκλήρωση του έργου.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να περιλαμβάνουν στη δανειακή σύμβαση, κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, που να τους επιτρέπουν τη μερική αποπληρωμή του Δανείου, με παράλληλη μείωση της εφ' άπαξ καταβολής, από τις ταμιακές εισροές που προκύπτουν από πωλήσεις κατά τη διάρκεια του έργου, σε αναλογία τουλάχιστον ίση με το ποσοστό συμμετοχής των ΑΠΙ στη χρηματοδότηση του έργου.

(3) Το πρόγραμμα αποπληρωμής ενός Δανείου δύναται να περιλαμβάνει περίοδο χάριτος για πληρωμή κεφαλαίου ή σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, περίοδο χάριτος για πληρωμή κεφαλαίου και τόκων, έτσι ώστε να διευκολύνεται η ολοκλήρωση του σκοπού του δανεισμού καθώς και η ομαλή αποπληρωμή του Δανείου. Η ανάγκη χορήγησης περιόδου χάριτος πρέπει να είναι αυστηρά αιτιολογημένη.

Για τον υπολογισμό της δόσης Δανείου με περίοδο χάριτος, το ΑΠΙ οφείλει να λάβει υπ' όψιν ότι οι τόκοι που θα προκύψουν κατά τη διάρκεια της περιόδου χάριτος θα κεφαλαιοποιηθούν.

Η περίοδος χάριτος πληρωμής κεφαλαίου ή η περίοδος χάριτος πληρωμής κεφαλαίου και τόκων δεν πρέπει, σε γενικές γραμμές, να υπερβαίνει τους εικοσιτέσσερις (24) 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.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να περιλαμβάνουν στη δανειακή σύμβαση, κατάλληλους όρους και προϋποθέσεις, που να τους επιτρέπουν τη μερική αποπληρωμή του Δανείου από τις ταμιακές εισροές που προκύπτουν από πωλήσεις κατά τη διάρκεια του έργου, σε αναλογία τουλάχιστον ίση με το ποσοστό συμμετοχής των ΑΠΙ στη χρηματοδότηση του έργου.

(4) Εξειδικευμένες Πιστωτικές Διευκολύνσεις, όπως ναυτιλιακά δάνεια, κοινοπρακτικά

δάνεια, απαιτούν ειδικές γνώσεις, ειδικά προσαρμοσμένη πιστωτική πολιτική και παρακολούθηση. Οι Πιστωτικές αυτές Διευκολύνσεις καθορίζονται ως υψηλού κινδύνου και ως εκ τούτου, τα ΑΠΙ οφείλουν να βεβαιώνονται ότι οι αρμόδιοι λειτουργοί έχουν την κατάλληλη εμπειρία, τα προσόντα και την τεχνογνωσία να τις διαχειρισθούν. Τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ οφείλουν να εξετάζουν και αξιολογούν κατά πόσον οι συνθήκες της αγοράς που επικρατούν είναι ευνοϊκές για αυτού του είδους δανεισμό. Ως εκ τούτου τα ΑΠΙ δεν πρέπει να εμπλέκονται σε αυτού του είδους τις δραστηριότητες εκτός εάν έχουν επαρκές και έμπειρο προσωπικό και ανάλογα συστήματα διαχείρισης του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

(5) Σε περιπτώσεις Δανείων πιστωτικού ιδρύματος με έδρα εκτός της Δημοκρατίας τα οποία καταχωρούνται στα βιβλία θυγατρικής του εγγεγραμμένης στη Δημοκρατία και τα οποία εξασφαλίζονται με μετρητά, τα εγγεγραμμένα στη Δημοκρατία ΑΠΙ οφείλουν να λαμβάνουν γνωμάτευση από εξωτερικό νομικό σύμβουλο για το νομότυπο της ενεχυρίασης, ώστε να εξακριβωθεί εάν υπάρχει υπολειπόμενος πιστωτικός κίνδυνος και εφ' όσον αυτός υπάρχει να μπορεί να μετρηθεί.

ΜΕΡΟΣ V - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΗΣ

Στεγαστικά Δάνεια -
Χρηματοδότηση για
Αγορά Ακίνητης
Περιουσίας.

11. Προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το προϊόν Δανείου που χορηγείται σε έναν Δανειολήπτη για αγορά ακίνητης περιουσίας, θα χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση Δανείου, το οποίο χορηγήθηκε σε εταιρεία ανάπτυξης γης για το συγκεκριμένο έργο, θεσπίζεται η ακόλουθη διαδικασία:

(α) Εάν ο αγοραστής και η εταιρεία ανάπτυξης γης είναι Δανειολήπτες του ίδιου ΑΠΙ, τότε το ΑΠΙ μετά από κάθε εκταμίευση από το Δάνειο του αγοραστή, οφείλει να πιστώνει το Δάνειο που χορηγήθηκε στην εταιρεία ανάπτυξης γης για το συγκεκριμένο έργο, με ποσό τουλάχιστον ίσο με το ποσοστό της συμμετοχής του ΑΠΙ στην χρηματοδότηση του έργου. Αντίγραφο της συναλλαγής αυτής πρέπει να τηρείται στο δανειακό φάκελο του αγοραστή και της εταιρείας ανάπτυξης γης.

(β) Εάν ο αγοραστής και η εταιρεία ανάπτυξης γης δεν είναι Δανειολήπτες του ίδιου ΑΠΙ, τότε το ΑΠΙ που χορήγησε το Δάνειο στον αγοραστή πρέπει, μετά από κάθε εκταμίευση από το Δάνειο του αγοραστή, να μεταφέρει το ποσό της εκταμίευσης στο ΑΠΙ που χορήγησε το Δάνειο στην εταιρεία ανάπτυξης γης (είτε με έμβασμα είτε με τραπεζική επιταγή). Το έμβασμα / τραπεζική επιταγή πρέπει να είναι υπέρ του ΑΠΙ που δάνεισε την εταιρεία και όχι υπέρ της εταιρείας.

Σε περίπτωση εμβάσματος, στις λεπτομέρειες πληρωμής πρέπει να αναγράφεται το όνομα του αγοραστή, το όνομα του πωλητή και λεπτομέρειες του έργου. Σε περίπτωση έκδοσης τραπεζικής επιταγής, αυτή πρέπει να συνοδεύεται από επιστολή στην οποία να αναγράφεται το όνομα του αγοραστή, το όνομα του πωλητή και λεπτομέρειες του έργου.

Με την παραλαβή του εμβάσματος / επιταγής, το ΑΠΙ που δάνεισε τον πωλητή, οφείλει να ενημερώσει με επιστολή του το ΑΠΙ που δάνεισε τον αγοραστή, ότι ο δανειακός λογαριασμός του πωλητή ο οποίος χρηματοδοτεί το συγκεκριμένο έργο, πιστώθηκε με ποσό ανάλογο της συμμετοχής του ΑΠΙ στη χρηματοδότηση του έργου. Η επιστολή πρέπει να τηρείται στο δανειακό φάκελο του αγοραστή μαζί με αντίγραφο του εμβάσματος / επιταγής.

12. Δάνεια σε εταιρείες ανάπτυξης γης ή για χρηματοδότηση έργου θεωρούνται υψηλού κινδύνου και ως εκ τούτου, τα ΑΠΙ οφείλουν να βεβαιώνονται ότι οι αρμόδιοι λειτουργοί έχουν την κατάλληλη εμπειρία, τα προσόντα και την τεχνογνωσία για αυτού του είδους χρηματοδοτήσεις. Τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ οφείλουν να εξετάζουν και αξιολογούν κατά πόσον οι συνθήκες της αγοράς που επικρατούν είναι ευνοϊκές για αυτού του είδους ανάπτυξης γης ή έργου, και κατά πόσον οι συνθήκες της αγοράς θα είναι ευνοϊκές κατά την ολοκλήρωση του έργου.

Σε περίπτωση χορήγησης Δανείων για χρηματοδότηση ανάπτυξης γης ή έργου, το Δάνειο πρέπει να εκταμιευθεί σταδιακά, έτσι ώστε το ΑΠΙ να διασφαλίσει ότι το προϊόν του Δανείου θα χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό της χρηματοδότησης, καθώς επίσης και για την παρακολούθηση των εργασιών του έργου. Η διαδικασία αυτή πρέπει να ακολουθείται ακόμη και εάν το Δάνειο εξασφαλίζεται με υποθήκη σε ακίνητο άλλο από το χρηματοδοτούμενο ή με άλλου είδους εξασφάλιση.

Η διάρκεια των εργασιών του έργου πρέπει να αναφέρεται στον λεπτομερή προϋπολογισμό και την ανάλυση του κόστους που υποβάλλει ο Δανειολήπτης. Το έργο πρέπει να χωριστεί σε συγκεκριμένα βασικά στάδια, η διάρκεια των οποίων πρέπει να αναφέρεται στον λεπτομερή προϋπολογισμό και την ανάλυση του κόστους.

Ο εκτιμητής του ΑΠΙ πρέπει να αξιολογήσει και εγκρίνει:

- (i) Τη συνολική διάρκεια κατασκευής του έργου.
- (ii) Τη διάρκεια αποπεράτωσης κάθε σταδίου.
- (iii) Την ανάλυση του κόστους του έργου.

Οι προθεσμίες για την αποπεράτωση των σταδίων αυτών πρέπει να καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα του ΑΠΙ για σκοπούς παρακολούθησης.

Δάνεια προς εταιρείες ανάπτυξης γης για ανέγερση / ανακαίνιση / αποπεράτωση ακινήτων πρέπει να αποπληρώνονται εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημέρα ολοκλήρωσης του έργου.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάληψης του Δανείου, κάθε νέα εκταμίευση πρέπει να εγκρίνεται από αρμόδια εγκριτικά κλιμάκια, όπως αυτά καθορίζονται στην πιστωτική πολιτική του ΑΠΙ. Προκειμένου να εγκρίνει τη νέα εκταμίευση, το αρμόδιο εγκριτικό κλιμάκιο, οφείλει να λαμβάνει πιστοποιητικό εκτέλεσης εργασιών, από τον εκτιμητή του ΑΠΙ το οποίο να:

- (i) Πιστοποιεί την ίδια συμμετοχή του Δανειολήπτη στο προηγούμενο στάδιο του έργου,
- (ii) Πιστοποιεί ότι η προηγούμενη εκταμίευση χρησιμοποιήθηκε για το σκοπό του έργου,
- (iii) Πιστοποιεί ότι, για το συγκεκριμένο στάδιο, το κόστος εκτελεσθέντων εργασιών είναι ίδιο με το προϋπολογισθέν κόστος,
- (iv) Πιστοποιεί ότι η "τρέχουσα Αγοραία Αξία" ("τρέχουσα ΑΑ") του έργου είναι ποσοστό τέτοιου, ώστε το "τρέχων ποσοστό Δανείου προς Αξία" ("τρέχων ΔΠΑ") είναι μικρότερο ή ίσο του ποσοστού ΔΠΑ που είχε αρχικά εγκριθεί, όπου

$$\text{τρέχων ΔΠΑ} = \frac{\text{συνολικό εκταμιευθέν ποσό}}{\text{τρέχουσα ΑΑ}} \times 100\%$$

με το "συνολικό εκταμιευθέν ποσό" να περιλαμβάνει το τρέχον υπόλοιπο του

δανείου για το έργο, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ποσό δανείου που εξασφαλίζεται με το εν λόγω ακίνητο.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίζουν ότι με τις εκταμιεύσεις του Δανείου δεν καλύπτονται τυχόν υπερβάσεις του κόστους του έργου, προκειμένου να αποφευχθεί μια κατάσταση κατά την οποία το Δάνειο θα έχει εκταμιευθεί πλήρως, αλλά το έργο δεν θα έχει ολοκληρωθεί. Σε περίπτωση κατά την οποία ο Δανειολήπτης χρειάζεται πρόσθετη χρηματοδότηση για υπερβάσεις του κόστους κατασκευής, πρέπει να υποβληθεί νέα αίτηση και να αξιολογηθεί δεόντως πριν το ΑΠΙ αποφασίσει να χορηγήσει πρόσθετη χρηματοδότηση.

ΜΕΡΟΣ VI – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εκτιμητές και
Έκθεση Εκτίμησης.

13.(1) Τα ΑΠΙ οφείλουν να καταρτίσουν εσωτερικό κατάλογο εκτιμητών βάσει κατάλληλων κριτηρίων επιλογής τα οποία συνάδουν με τον κίνδυνο του δανειακού τους χαρτοφυλακίου. Τα ΑΠΙ οφείλουν να αξιολογούν σε συνεχή βάση τους εκτιμητές και να αποφασίζουν για την παραμονή τους ή όχι στον κατάλογο. Ο κατάλογος πρέπει να περιλαμβάνει εκτιμητές με γνώσεις σε διάφορους τομείς της αγοράς ακινήτων τους οποίους χρηματοδοτούν τα ΑΠΙ, μεταξύ άλλων, εκτιμητές με εξειδίκευση στην ανάπτυξη γης, ξενοδοχείων, γηπέδων γκολφ.

Κριτήρια επιλογής των εκτιμητών (εσωτερικών και εξωτερικών), δύναται να είναι, μεταξύ άλλων, η κατάλληλη εμπειρία και προσόντα ενώ οι εκτιμητές αυτοί οφείλουν να διαθέτουν ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης. Τα ΑΠΙ οφείλουν να επανεξετάζουν ετησίως την ασφάλεια επαγγελματικής ευθύνης των εκτιμητών και να διασφαλίζουν ότι είναι επαρκής και έγκυρη.

Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας πρέπει να διενεργείται από ανεξάρτητο εκτιμητή ο οποίος περιλαμβάνεται στον εγκεκριμένο εσωτερικό κατάλογο εκτιμητών του ΑΠΙ και τα ΑΠΙ οφείλουν να απαιτούν όπως οι εκτιμητές γνωστοποιούν στο ΑΠΙ οποιοδήποτε συμφέρον δύναται να έχουν στο υπό εκτίμηση ακίνητο καθώς και εάν έχουν ή είχαν οποιαδήποτε προηγούμενη σημαντική ανάμειξη στο εν λόγω ακίνητο. Το ΑΠΙ οφείλει να διασφαλίζει ότι ο εκτιμητής δεν είναι Συνδεδεμένο Πρόσωπο είτε με τον αγοραστή είτε με τον ιδιοκτήτη / πωλητή του ακινήτου.

Τα ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίζουν ότι καμία εταιρεία εκτιμητών δεν έχει το μεγαλύτερο μέρος των εκτιμήσεων του ΑΠΙ, για παράδειγμα, χωρίς να είναι περιοριστικό, πέραν του 20% του συνόλου των εκτιμήσεων.

(2) Η έκθεση εκτίμησης αποτελεί βασικό έγγραφο για την αποτίμηση του πιστωτικού κινδύνου καθώς και για τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης ενός Δανείου. Τα ΑΠΙ οφείλουν να έχουν σαφή πολιτική και κατευθυντήριες γραμμές για τη διενέργεια εκτιμήσεων, οι οποίες πρέπει να αναθεωρούνται και εγκρίνονται από το διοικητικό όργανο ετησίως. Περαιτέρω:

- (α) Οι οδηγίες προς τους εκτιμητές πρέπει να είναι σαφείς και γραπτές.
- (β) Οι εκθέσεις εκτίμησης πρέπει να απευθύνονται στο ΑΠΙ και όχι στον Δανειολήπτη.
- (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 ΑΠΙ 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) Η διαδικασία εκτίμησης πρέπει να είναι τυποποιημένη έτσι ώστε να διασφαλίζεται η συνέπειά της και η ακριβής ανάλυση του έργου / ακινήτου.

(στ) Πρέπει να υπάρχει σαφής πολιτική και κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τη συχνότητα των εκτιμήσεων η οποία να βασίζεται στην Οδηγία για τον Υπολογισμό των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και των Μεγάλων Χρηματοδοτικών Ανοιγμάτων του 2006 έως (Αρ 2) του 2011, στο προφίλ κινδύνου του ανοίγματος και στις επιπτώσεις του ανοίγματος στην κεφαλαιακή θέση του ΑΠΙ.

(ζ) Σε περίπτωση σημαντικής μεταβολής (είτε θετικής είτε αρνητικής), για παράδειγμα μεταβολής πολεοδομικών ζωνών, της οικοδομικής άδειας, απαιτείται επανεκτίμηση.

(η) Τα ΑΠΙ οφείλουν να διαθέτουν κατάλληλες διαδικασίες για σήμανση των ακινήτων που χρήζουν επανεκτίμησης. Οι διαδικασίες αυτές πρέπει να βοηθούν στον εντοπισμό των ακινήτων που υπέστησαν μείωση της αξίας τους και ως εκ τούτου χρήζουν επανεκτίμησης.

(θ) Οι λειτουργοί διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου και τα κλιμάκια αξιολόγησης / έγκρισης αίτησης Πιστωτικής Διευκόλυνσης του ΑΠΙ πρέπει να είναι κατάλληλα εκπαιδευμένα στις μεθόδους εκτίμησης ακινήτων και διαδικασιών που ακολουθούνται.

(ι) Τα ΑΠΙ οφείλουν να καθορίζουν κριτήρια για τις περιπτώσεις στις οποίες πρέπει να λαμβάνονται περισσότερες από μία εκτιμήσεις. Τα κριτήρια πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψιν 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 - ειδικά εάν η μονάδα αυτή πρόκειται να πωληθεί ξεχωριστά.

ΜΕΡΟΣ VII - ΒΕΛΤΙΣΤΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ

Βέλτιστες Πρακτικές. 14. Τα κατωτέρω αναφερόμενα αποτελούν βασικά θέματα ορθής διακυβέρνησης της ανάληψης πιστωτικού κινδύνου τα οποία πρέπει να εφαρμόζονται από τα ΑΠΙ.

(α) Τηρουμένης της αρχής της αναλογικότητας, πρέπει να υπάρχει διαχωρισμός καθηκόντων μεταξύ του προσωπικού το οποίο συμμετέχει στη διαδικασία χορήγησης νέων Πιστωτικών Διευκολύνσεων. Ειδικά οι λειτουργοί υπεύθυνοι για το λογαριασμό του Δανειολήπτη δεν πρέπει να έχουν εγκριτικά όρια. Στα εγκριτικά κλιμάκια δεν πρέπει να τίθενται στόχοι ανάπτυξης του δανειακού χαρτοφυλακίου.

(β) Το προσωπικό που εμπλέκεται στη διαδικασία χορήγησης νέων Πιστωτικών Διευκολύνσεων, πρέπει να είναι έμπειρο, εξειδικευμένο και με κατάλληλη τεχνογνωσία στις διάφορες κατηγορίες Δανείων, για παράδειγμα, στον κλάδο ακίνητης περιουσίας, χρηματοδότησης έργων, ενέργειας, ναυτιλίας.

(γ) Σε περίπτωση που η αίτηση αφορά εξόφληση Δανείου σε τρίτο ΑΠΙ, τότε το ΑΠΙ που θα χορηγήσει το νέο Δάνειο οφείλει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικό κατά την εκτίμηση των πραγματικών λόγων που ο Δανειολήπτης επιθυμεί τη μεταφορά αυτή.

(δ) Το προσωπικό υπεύθυνο για την εκταμίευση ενός Δανείου οφείλει να διασφαλίζει ότι έχουν παραληφθεί όλα τα σχετικά έγγραφα, ότι είναι ορθά υπογεγραμμένα από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη, και ότι συμμορφώνονται πλήρως με τους όρους έγκρισης. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίδεται στα έγγραφα των εξασφαλίσεων. Εάν η έγκριση περιλαμβάνει όρους, οι οποίοι πρέπει να εκπληρωθούν πριν την εκταμίευση του Δανείου, τότε πριν την εκταμίευση πρέπει να επιβεβαιώσει ότι ο Δανειολήπτης συμμορφώθηκε με τους όρους αυτούς.

(ε) Ως βασική αρχή, μη εξυπηρετούμενα δάνεια ενός νομικού προσώπου δεν πρέπει να εξοφλούνται με δανεισμό προς άλλο νομικό πρόσωπο εκτός εάν υπάρχουν σοβαροί οικονομικοί λόγοι για κάτι τέτοιο και η ενέργεια αυτή βελτιώνει την εξυπηρέτηση των Δανείων.

(στ) Τα ΑΠΙ οφείλουν να αποφεύγουν να εγκρίνουν υπερβάσεις σε λογαριασμούς με όριο παρατραβήγματος, αντ' αυτού, τα ΑΠΙ καλούνται να εγκρίνουν προσωρινό όριο το οποίο να αιτιολογείται πλήρως και να απεικονίζεται στα συστήματα πληροφορικής τους. Τα ΑΠΙ οφείλουν να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για την εξάλειψη τυχόν υπερβάσεων.

(ζ) Τα ΑΠΙ οφείλουν να εξασφαλίσουν ότι οι λογαριασμοί με όριο παρατραβήγματος χρησιμοποιούνται ως κεφάλαιο κίνησης και στην περίπτωση που ο λογαριασμός παρουσιάζει συνεχές σημαντικό χρεωστικό υπόλοιπο σε σχέση με το όριο του, τότε το χρεωστικό αυτό υπόλοιπο πρέπει να μετατραπεί σε Δάνειο τακτής λήξης με κανονικό πρόγραμμα αποπληρωμής.

(η) Λογαριασμοί χωρίς όριο δεν πρέπει να εμφανίζουν χρεωστικό υπόλοιπο. Τα ΑΠΙ οφείλουν να καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για την εξάλειψη των χρεωστικών αυτών υπολοίπων.

ΜΕΡΟΣ VIII - ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Μη Επιτρεπόμενες
Πρακτικές.

15. Δεν επιτρέπεται στα ΑΠΙ να:

(α) Χορηγήσουν Δάνειο το προϊόν του οποίου θα δεσμευθεί ως εξασφάλιση του Δανείου. Εξαιρούνται λογαριασμοί οι οποίοι δεσμεύονται κατόπιν εκταμίευσης Δανείων για περιπτώσεις χρηματοδότησης έργων.

(β) Χορηγήσουν Δάνειο για αγορά μετοχών ή άλλων χρηματοοικονομικών μέσων κεφαλαιακής φύσης του ιδίου του ΑΠΙ ή οποιασδήποτε οντότητας μέλους του ομίλου του ΑΠΙ. Εξαιρούνται εταιρείες ειδικού σκοπού, οι οποίες έχουν συσταθεί από το ΑΠΙ με σκοπό την διευκόλυνση της απόκτησης ακινήτων για εξόφληση χρεών των Δανειοληπτών.

(γ) Δίνουν σε Δανειολήπτες τη δυνατότητα αναστολής οποιασδήποτε δόσης ανά έτος, εκτός από τις περιπτώσεις στεγαστικών Δανείων στις συμβάσεις των οποίων προνοείται η αναστολή δύο (2) δόσεων ετησίως. Σε περίπτωση που το ΑΠΙ εγκρίνει αυτή τη δυνατότητα στον Δανειολήπτη, πρέπει να υποθέσει ότι ο Δανειολήπτης κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού κάθε χρόνο και επομένως να:

(i) συμπεριλάβει στην συνολική διάρκεια του Δανείου τους μήνες αναστολής δόσεων ώστε να επαληθεύσει ότι αυτή είναι σύμφωνη με την πιστωτική του πολιτική.

(ii) Λάβει υπ' όψιν τη συσσώρευση των τόκων που θα προκύψουν από την αναστολή των δόσεων αυτών ώστε να υπολογίσει το ποσό εξυπηρέτησης του Δανείου και να

αξιολογήσει την ικανότητα αποπληρωμής.

Πολιτική
Εξαιρέσεων.

16. Τα ΑΠΙ οφείλουν να αναφέρουν στην πιστωτική τους πολιτική κατά πόσον δύνανται να εγκριθούν Πιστωτικές Διευκολύνσεις, οι οποίες δεν συνάδουν με την γενική πιστωτική πολιτική του ΑΠΙ. Εφ' όσον τα ΑΠΙ υιοθετήσουν την προσέγγιση αυτή, οφείλουν να συμπεριλάβουν στην πιστωτική τους πολιτική και ακολουθούν "Πολιτική Εξαιρέσεων", για παράδειγμα χορήγηση στεγαστικού Δανείου σε Δανειολήπτη χωρίς σταθερό εισόδημα, αλλά με ουσιώδη μη τακτικά έσοδα. Τα ΑΠΙ οφείλουν να καθορίσουν λεπτομερείς διαδικασίες για την "Πολιτική Εξαιρέσεων", ώστε να επιτρέπονται οι εξαιρέσεις αυτές εφ' όσον είναι συνετές και έχουν λάβει ρητή έγκριση από αρμόδια κλιμάκια, χωρίς όμως να εισαγάγουν κενά στην δανειοδοτική τους πολιτική.

Αυτοματοποιημένες
Διαδικασίες.

17. 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 ΑΠΙ οφείλουν να διασφαλίζουν ότι οι διαδικασίες αυτές οδηγούν σε συνεπείς και υψηλής ποιότητας αποφάσεις. Σε τέτοιες περιπτώσεις αυτοματοποιημένων διαδικασιών τα ΑΠΙ οφείλουν να θέσουν σε εφαρμογή αυτοματοποιημένα κριτήρια για εντοπισμό πιστωτικών γεγονότων, τα οποία θα λειτουργούν ως προειδοποιητικές ενδείξεις και θα πρέπει να εξετάζονται από αρμόδιους λειτουργούς.

ΜΕΡΟΣ ΙΧ - ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Κατάργηση
Υφιστάμενων
Εγκυκλίων.

18. Οι εγκύκλιοι σχετικά με τη χρηματοδότηση ακίνητης περιουσίας με ημερομηνία 24/11/2003, 28/4/2004, 13/6/2006, 27/7/2006, 26/3/2007, 12/7/2007, 22/8/2007 και 27/5/2008, καθώς και όλες οι διευκρινίσεις που είχαν δοθεί μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου με την παρούσα καταργούνται.

Έναρξη Ισχύος.

19. Η Οδηγία τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής της στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και τα ΑΠΙ οφείλουν να συμμορφωθούν πλήρως με τις πρόνοιες της μέχρι την 31 Μαρτίου 2014.