

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V  
(Άρθρο 18)

<b>ΜΕΡΟΣ Α - Οικονομικές πληροφορίες που λαμβάνονται από τους καταναλωτές</b>
<b>1. Οικονομικές πληροφορίες</b>
Κατά τη διαδικασία χορήγησης συμβάσεων πίστωσης στα πλαίσια του παρόντος Νόμου οι πιστωτές οφείλουν να συλλέγουν επαρκείς οικονομικές πληροφορίες και έγγραφα προκειμένου να αξιολογήσουν το εισόδημα του καταναλωτή, την ικανότητα αποπληρωμής του, την αξία της εξασφάλισης, όπου εφαρμόζεται, και, να εκτιμήσουν κατάλληλα τους νέους κινδύνους που αναλαμβάνουν.
Οι ακόλουθες οικονομικές πληροφορίες δύναται να ζητηθούν απευθείας από τον καταναλωτή προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως αποδεικτικά στοιχεία των εσόδων και της ικανότητας αποπληρωμής του καταναλωτή:
(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 καταναλωτή, 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.
<b>2. Συμπληρωματικές πληροφορίες</b>
Οι πιστωτές οφείλουν να ζητούν από τους καταναλωτές τα ακόλουθα έγγραφα, ανάλογα με την περίπτωση:
(α) Έντυπο αίτησης δανείου πλήρως συμπληρωμένο και κατάλληλα υπογεγραμμένο από τον καταναλωτή παρουσία λειτουργών του πιστωτή, οι οποίοι υπογράφουν ως μάρτυρες της υπογραφής του καταναλωτή.
(β) Έγγραφα που αποδεικνύουν το σκοπό της πίστωσης, για παράδειγμα, όπου εφαρμόζεται, γραπτή προσφορά ή προτιμολόγια ή ιδιωτικό συμφωνητικό για την αγορά προϊόντος/υπηρεσίας.
(γ) Όσον αφορά τις αιτήσεις για εξασφάλιση πιστώσεων με σκοπό 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 τον πιστωτή ως ενυπόθηκος δανειστής, εάν εφαρμόζεται.

(iii)(α) Για το ακίνητο που θα χρηματοδοτηθεί ο πιστωτής διασφαλίζει ότι τα ακόλουθα έγγραφα υποβάλλονται το αργότερο πριν από την πρώτη εκταμίευση της εγκεκριμένης πίστωσης:
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 τον πιστωτή ως ενυπόθηκος δανειστής, εάν εφαρμόζεται.
(β) Σε περίπτωση που το ακίνητο που θα υποθηκευτεί είναι διαφορετικό από το ακίνητο που θα χρηματοδοτηθεί, ο πιστωτής διασφαλίζει ότι υποβάλλεται ο τίτλος ιδιοκτησίας το αργότερο πριν από την πρώτη εκταμίευση της εγκεκριμένης πίστωσης.
(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 καταναλωτή. Ο πιστωτής πρέπει να προβαίνει σε εκταμιεύσεις μόνο βάσει των εν λόγω εγγράφων.
<b>3. Πληροφορίες εξασφαλίσεων</b>
(1) Όταν ο πιστωτής λαμβάνει εξασφάλιση επί ακινήτων, τότε οφείλει να:
(α) Λαμβάνει εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας που διενεργείται από εκτιμητή ο οποίος είναι ανεξάρτητος από τον καταναλωτή,
(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 πίστωση, 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 πιστωτή για σκοπούς της πίστωσης, 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 στον πιστωτή για σκοπούς της πίστωσης.
(2) (α) Σε περίπτωση που ο πιστωτής 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 πιστωτή.

<p>(β) Σε περίπτωση εγγραφής πολλαπλών κυμαινόμενων επιβαρύνσεων από πολλαπλούς πιστωτές, το ασφαλιστικό συμβόλαιο πρέπει να καταδεικνύει σαφώς ότι το εν λόγω συμβόλαιο έχει εκχωρηθεί προς όφελος όλων των πιστωτών στην αναλογία των ποσών των κυμαινόμενων επιβαρύνσεων και στην ίδια σειρά προτεραιότητας όπως οι εγγραφές.</p>
<p>(3) Στις περιπτώσεις που λαμβάνονται προσωπικές εγγυήσεις, οι πιστωτές πρέπει να συγκεντρώνουν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 1(α) και (β).</p>
<p><b>ΜΕΡΟΣ Β - Αξιολόγηση αίτησης</b></p>
<p><b>1. Αξιολόγηση αίτησης</b></p>
<p>Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής των καταναλωτών οι πιστωτές οφείλουν να:</p>
<p>(α) (i) Αξιολογούν την πληρότητα των οικονομικών στοιχείων που υποβλήθηκαν από τον καταναλωτή, και</p>
<p>(ii) να αξιολογούν, ασκώντας την κρίση τους, κατά πόσο τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις οικονομικές πληροφορίες που υποβλήθηκαν από τον καταναλωτή είναι λογικά.</p>
<p>(β) (i) Οι αναλυτές πιστώσεων έχουν την ευθύνη για τη διεξαγωγή της ενδεδειγμένης αξιολόγησης της οικονομικής κατάστασης του καταναλωτή και για να αιτιολογήσουν με σαφήνεια την πρότασή τους για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης για παραχώρηση πιστώσεων.</p>
<p>(ii) Οι αναλυτές πιστώσεων και οι αρχές έγκρισης πιστώσεων οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη την πιστωτική πολιτική του πιστωτή, 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.</p>
<p>(iii) Οι αναλυτές πιστώσεων και οι αρχές έγκρισης πιστώσεων κατά την αξιολόγηση αίτησης για χορήγηση πίστωσης οφείλουν να:</p>
<p>(α) εξετάζουν το εισόδημα, μελλοντικές ταμειακές ροές του καταναλωτή και την πηγή αποπληρωμής προκειμένου να αξιολογήσουν την ικανότητα του καταναλωτή να αποπληρώσει την πίστωση:</p>
<p>(αα) Σε περίπτωση που ο καταναλωτής 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 πίστωσης.</p>
<p>(ββ) Οι πιστωτές πρέπει να διασφαλίζουν ότι η δυνατότητα του καταναλωτή να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της πίστωσης 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.</p>
<p>(β) αξιολογούν την οικονομική κατάσταση του καταναλωτή, και όπου εφαρμόζεται, τους οικονομικούς δείκτες, για παράδειγμα το δείκτη μόχλευσης και το δείκτη κόστους προς έσοδα:</p>

(γ) υπολογίζουν την πιστοληπτική αξιολόγηση του καταναλωτή, όπου εφαρμόζεται·
(δ) σε περίπτωση που η πίστωση θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς περιουσιακού στοιχείου, να αξιολογούν κατά πόσον εν λόγω πίστωση μπορεί να αποπληρωθεί κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου το οποίο χρηματοδοτείται·
(ε) λαμβάνουν δεόντως υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και την εκτίμηση του αντικτύπου τους στον κλάδο όπου δραστηριοποιείται ο καταναλωτής καθώς και στην οικονομική κατάσταση του ίδιου του καταναλωτή·
(στ) αξιολογούν άλλα ποιοτικά στοιχεία, όπως, την εταιρική διακυβέρνηση του καταναλωτή, συμπεριλαμβανομένης της μερισματικής πολιτικής, της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων και τη συμμόρφωση με τις φορολογικές υποχρεώσεις·
(γ) Στην εισηγητική έκθεσή τους, οι αναλυτές πιστώσεων πρέπει να περιλαμβάνουν πλήρη ανάλυση της ικανότητας αποπληρωμής του καταναλωτή και σε περίπτωση που η σύσταση είναι θετική αυτή πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη.
(δ) Η αρχή έγκρισης πιστώσεων οφείλει να αιτιολογεί πλήρως την απόφασή της για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης.
<b>2. Ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης</b>
Οι πιστωτές οφείλουν να υπολογίζουν το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης για κάθε καταναλωτή, ως ακολούθως:
(α) Το ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης ορίζεται ως το ποσό της δόσης της πίστωσης που θα χορηγηθεί, πλέον όλες τις άλλες δόσεις (δόσεις δανείων, λογαριασμών παρατραβήγματος και πιστωτικών καρτών) των υφιστάμενων συμβάσεων πίστωσης με τον ίδιο τον πιστωτή και με άλλους πιστωτές.
(β) Το ποσό εξυπηρέτησης του λογαριασμού παρατραβήγματος υπολογίζεται ως εξής: Όριο λογαριασμού πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).
(γ) Στις πιστωτικές κάρτες το ποσό της δόσης υπολογίζεται ως εξής: Όριο κάρτας πολλαπλασιαζόμενο με το επιτόκιο και διαιρούμενο δια του δώδεκα (12).
(δ) Το ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης 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.
<b>3. Ικανότητα αποπληρωμής καταναλωτών</b>
Οι πιστωτές υπολογίζουν το «Συνολικό Μηνιαίο Εισόδημα» βάσει των υπολογισμών που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Προσωπικών Οικονομικών Στοιχείων (ΚΠΟΣ).

(α) Για σκοπούς υπολογισμού του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος των αυτοεργοδοτούμενων / ελεύθερων επαγγελματιών που δεν έχουν μηνιαίο μισθό, οι πιστωτές πρέπει να χρησιμοποιούν το ετήσιο εισόδημα που παρουσιάζεται στην ΚΠΟΣ και να το διαιρούν δια του δώδεκα (12).
(β) Οι πιστωτές οφείλουν να επαληθεύουν το μηνιαίο εισόδημα που παρουσιάζεται στην ΚΠΟΣ με τα έγγραφα που υποβάλλονται σύμφωνα με το Μέρος Α του παρόντος Παραρτήματος. Εισοδήματα όπως έσοδα από τόκους, διατροφή και άλλα όπως υπερωρίες, φιλοδωρήματα και άλλα έκτακτα έσοδα, δύναται να ληφθούν υπόψη μόνο εφόσον ο πιστωτής έχει βεβαιωθεί και έχει επαληθεύσει με πλήρη ικανοποίηση ότι είναι σταθερά και επαναλαμβανόμενα.
(γ) Σε περίπτωση που η διάρκεια της πίστωσης εκτείνεται πέρα από την αναμενόμενη ηλικία συνταξιοδότησης του καταναλωτή, ο πιστωτής πρέπει να λαμβάνει υπόψη την επάρκεια των πιθανών εισοδημάτων του καταναλωτή και την ικανότητά του να συνεχίσει να ανταποκρίνεται και μετά τη συνταξιοδότηση του στις υποχρεώσεις του που πηγάζουν από τη σύμβαση πίστωσης.
(δ) Σε περίπτωση που οι δόσεις της πίστωσης αυξάνονται σταδιακά, τότε ο πιστωτής οφείλει να αξιολογήσει την ικανότητα αποπληρωμής σε σχέση με τα αντίστοιχα εκτιμώμενα μελλοντικά εισοδήματα.
(ε) Οι πιστωτές οφείλουν να αξιολογούν κατά πόσο το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα είναι λογικό.
(i) Κατά την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής του καταναλωτή, το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης πρέπει να περιορίζεται στο 80% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος.
(ii) Σε περίπτωση δανείων σε ξένο νόμισμα, το συνολικό ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης πρέπει να περιορίζεται στο 65% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος.
(στ) 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.
(ζ) Οι πιστωτές οφείλουν να εξακριβώνουν, στο μέγιστο βαθμό που είναι δυνατό, ότι οι πληροφορίες που παρουσιάζονται στην ΚΠΟΣ είναι όσο το δυνατόν πιο ακριβείς. Για το σκοπό αυτό, οι πιστωτές πρέπει να:
(i) λαμβάνουν υπόψη τους σχετικούς παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα του καταναλωτή να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του που πηγάζουν από τη σύμβαση πίστωσης, 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 καταναλωτή, λαμβάνοντας υπόψη τις δαπάνες διαβίωσης του καταναλωτή· 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.

(η) (i) Στις περιπτώσεις όπου οι οφειλέτες σε μία πίστωση είναι πέραν του ενός, το ποσό εξυπηρέτησης της πίστωσης είναι το σύνολο των ποσών εξυπηρέτησης της πίστωσης όλων των οφειλετών για την εν λόγω πίστωση.

(ii) Στην περίπτωση όπου ο συνοφειλέτης είναι σύζυγος, η αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής και ο υπολογισμός του ποσού της εξυπηρέτησης της πίστωσης 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.