



Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΩΝ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ-ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ-
ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΜΕΤΑΠΤΩΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ
ΔΑΝΕΙΟΥ ΑΠΟ ΕΝΗΜΕΡΟ ΣΕ
ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΜΕΝΟ ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ-
ΕΣΩΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΕΙΣΠΡΑΞΗ

ΖΑΚΑ ΕΝΕΗΝΤΑ

ΜΑΛΕΣΙΑ ΑΕΝΤΑ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2010

Η εργασία που ακολουθεί είναι αφιερωμένη στους γονείς μας για την πολύτιμη βοήθεια που μας πρόσφεραν όλα αυτά τα χρόνια.

Επίσης μέσω αυτής της σελίδας θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τους καθηγητές μας, και ειδικότερα τον κ. Παπαμαθαίου Νικόλαο και τον κ. Αγγελόπουλο Ελευθέριο, που μας πρόσφεραν απλόχερα τις τόσο πολύτιμες γνώσεις τους με υπομονή και σύνεση.

ZAKA ENEHNTA

ΜΑΛΕΣΙΑ ΑΕΝΤΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΠΡΟΛΟΓΟΣ	8
--------------------------	----------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

1.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ	9
-----------------------------------	----------

1.2 ΟΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ-ΠΟΣΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	9
---	----------

1.3 ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	10
---	-----------

1.4 ΤΥΠΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	10
--	-----------

1.5 ΠΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΝΕΤΑΙ ΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	11
--	-----------

1.6 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ-ΔΟΣΕΙΣ.	12
---	-----------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2:ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

2.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ	13
---	-----------

2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ	14
---	-----------

2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΑΣ(ΚΑΛΥΜΜΑ)	15
---	-----------

2.4 ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ	16
---------------------------------	-----------

2.5 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ	17
-------------------------------------	-----------

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΤΟΥΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ.....	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΥΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	22
4.1 ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ-ΟΕΚ	21
4.2 ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΕΚ.....	23
4.3 ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΤΠΔ)	23
4.4 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ	29
«ΑΚΙΝΗΤΟ» 1,2,3,5,10,15	29
ΑΚΙΝΗΤΟ EXTRA 1, 2 & 3	30
<<EXTRA ΕΥΡΩΚΑΤΟΙΚΙΑ>>	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ.....	34
5.1 ΠΩΣ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΙΝΗΘΟΥΝ ΟΙ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΕΝΟΨΕΙ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ.....	34

5.2 ΠΟΣΟ ΚΡΙΣΙΜΟΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ «ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΩΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ » ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	36
5.3 ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΕΧΟΥΝ ΟΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ.....	39
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ.....	40
6.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ	40
6.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ, ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ	42
6.3 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.....	45
6.4 ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ	46
6.5 ΤΑΚΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ	48
6.6 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ΑΓΩΓΩΝ.....	49
6.7 ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ- ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ.....	51

6.8 ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ-ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΒΟΛΗ	52
6.9 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	53
6.10 ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΚΡΑΤΗΣΗ	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ	
ΕΠΙΔΙΩΞΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ.....	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ.....	60
8.1 ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ.....	60
8.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ	
ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ	63
8.3 ΑΛΛΑΖΕΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΤΩΝ	
ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ.....	64
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ	
ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ	65
1. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ	65
2. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 20: <<ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ>>	67
3. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 24: <<ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ	
ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ>>	68
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ.....	69
4. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 25<<ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ	
ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ	

ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ	ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ>>		71
5. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 27:	<<ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ	
ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ>>		72
9.2 ΝΟΜΙΜΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ-ΠΙΘΑΝΕΣ		
ΑΠΩΛΕΙΕΣ ΕΠΙΣΦΑΛΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ		75
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ		75
6. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 28:	<<ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ	
ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ		
ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ>>		77
7. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 29:	<<ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ>>		78
8. ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ		81
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ		82
ΠΛΗΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ		
ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ		89
ΕΠΙΛΟΓΟΣ		91
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		92

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στόχος της εργασίας αυτής είναι να παρουσιάσει στον αναγνώστη τους όρους χορήγησης στεγαστικών δανείων από τις Τράπεζες αλλά και από άλλους φορείς όπως

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, τις τρέχουσες εξελίξεις που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια. Επίσης να μας ενημερώσει για τις δικαστικές ενέργειες που θέτουν σε εφαρμογή οι Τράπεζες για να παραλάβουν τις ληξιπρόθεσμες οφειλές τους μέχρι να φτάσουμε στον πλειστηριασμό. Ακόμη περιγράφονται οι λογιστικές εγγραφές που διενεργεί η Τράπεζα σε βασικούς λογαριασμούς της ομάδας 2-Χορηγήσεις που προβλέπονται από το ΚΛΣΤ(Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Τραπεζών).

Τέλος παρουσιάζονται οι δυο μέθοδοι εξυπηρέτησης δανείου μέσα από παραδείγματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

1.1 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΙΣΤΗ

Αντικείμενο της στεγαστικής πίστης είναι ο δανεισμός ιδιωτών από τράπεζες για την κάλυψη των αναγκών τους που αφορά την αγορά, την ανέγερση, αποπεράτωση ή επέκταση, αναστήλωση και βελτίωση, επισκευή ή συντήρηση, κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, για ιδιόχρηση ή εκμετάλλευση.

1.2 ΟΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ-ΠΟΣΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

- 1) Ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα να λάβει ποσό δανείου που είναι ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου που είναι η αξία που θα εκτιμήσει ο μηχανικός της τράπεζας.
- 2) Το όριο του χρηματικού δανείου που μπορεί να λάβει ο δανειολήπτης φτάνει μέχρι το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, η αντίστοιχα το 100% του προϋπολογισμού του έργου στις περιπτώσεις επισκευής, επέκτασης ή βελτίωσης υφιστάμενου ακινήτου.

1.3 ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Στεγαστικά δάνεια δικαιούνται

- 1) Φυσικά πρόσωπα με ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια όπως οι ομογενείς.
- 2) Όλοι οι υπήκοοι των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- 3) Όλοι οι υπήκοοι των κρατών μη μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με την προϋπόθεση ότι μένουν και φορολογούνται τουλάχιστον τρία χρόνια στην Ελλάδα.

1.4 ΤΥΠΟΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Σήμερα στην ελληνική αγορά προσφέρονται τα παρακάτω στεγαστικά δάνεια:

- 1) Στεγαστικά δάνεια με επιτόκιο σταθερό ή κυμαινόμενο ή συνδυασμός σταθερού και κυμαινόμενου
- 2) Στεγαστικά δάνεια που το επιτόκιο κυμαίνεται είτε με βάση προκαθορισμένο δείκτη αναφοράς είτε με βάση το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας
- 3) Στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, με ανώτατο όριο επιτοκίου που καθορίζεται από πριν
- 4) Στεγαστικά δάνεια με επιτόκιο σταθερό ή κυμαινόμενο που επιδοτείται κατά ένα ποσοστό του από το Ελληνικό Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Μαρία Περράκη, 2007)

Κατά τον Κωνσταντίνο Γαλιάτσο (Εισηγητής στην Ένωση Ελληνικών Τραπεζών) τα στεγαστικά δάνεια με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο έχουν πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα. Το στεγαστικό δάνειο με σταθερό επιτόκιο έχει το πλεονέκτημα ότι παραμένει σταθερή η μηνιαία δόση για όλη τη διάρκεια του δανείου (αποτελεί σιγουριά για τον δανειολήπτη) ενώ έχει μειονεκτήματα όπως σε περίπτωση προεξόφλησης δανείου πιθανώς ο δανειολήπτης καταβάλει κάποιο ποσό και αν μειωθούν τα επιτόκια από την ΕΚΤ δεν επωφελείται από αυτήν.

Το στεγαστικό δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο έχει τα εξής πλεονεκτήματα: Μεταφορά δανείου σε άλλη τράπεζα (χωρίς κόστος προεξόφλησης), προεξόφληση δανείου οποιαδήποτε στιγμή ,χωρίς κόστος και σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων της ΕΚΤ επωφελείται από αυτήν (αντίστοιχα μειώνεται το επιτόκιο του δανείου) και έχει ως μειονέκτημα ότι το στεγαστικό δάνειο επηρεάζεται από τις μεταβολές του επιτοκίου αναφοράς (επιτόκιο ΕΚΤ ή Euribor (διατραπεζικό επιτόκιο). Όταν αυξάνεται το επιτόκιο αναφοράς αυξάνεται και το επιτόκιο του δανείου.

(Κωνσταντίνος Γαλιάττος, 16-19/10/2007)

1.5 ΠΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΝΕΤΑΙ ΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Α. Στεγαστικά δάνεια με σταθερό επιτόκιο

1) Το σταθερό επιτόκιο ισχύει για μια συμφωνημένη διάρκεια του δανείου(1,3,5,10 η 15 χρόνια)

2) Στην συνέχεια ο δανειολήπτης η θα διαλέξει κυμαινόμενο επιτόκιο ή κάποιες τράπεζες δίνουν την επιλογή στον πελάτη (δωρεάν η με προμήθεια) να επαναδιαπραγματευτεί τους όρους του δανείου του

B. Στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο

- 1) Επιτόκιο αναφοράς (Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, Euribor, Libor, κάποια συναλλαγματική ισοτιμία για δάνεια σε συνάλλαγμα)
- 2) Ένα περιθώριο, το οποίο περιλαμβάνει: κόστος, κέρδος, κίνδυνο και κάποιες παροχές-διευκολύνσεις που θα δοθούν στον πελάτη
- 3) Εισφορά Ν. 128/75(5,15-6,00%)(Μαρία Περακάκη, 2007)

1.6 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ-ΔΟΣΕΙΣ

Ο δανειολήπτης μπορεί να λάβει δάνειο διάρκειας 3 με 40 χρόνια, με όριο ηλικίας του δανειολήπτη να μην υπερβαίνει τα 70-75 χρονών στην λήξη του δανείου.

Ο δανειολήπτης πληρώνει το δάνειο με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, οι οποίες καθορίζονται ανάλογα με τις μηνιαίες αποδοχές του δανειολήπτη (δεν είναι παραπάνω από το 40% των καθαρών μηνιαίων εισοδημάτων)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

2.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Σύμφωνα με την Μαρία Περακάκη η διαδικασία χορήγησης δανείου είναι η ακόλουθη: Πρώτα από όλα γίνεται συμπλήρωση αίτησης στην τράπεζα που επιθυμεί ο ενδιαφερόμενος να του χορηγηθεί το στεγαστικό δάνειο και υποβάλλονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά προκειμένου η τράπεζα να ξεκινήσει την διαδικασία χορήγησης του δανείου. Στην συνέχεια πρέπει να γίνει έγκριση της αίτησης από την κεντρική μονάδα της Τράπεζας. Ακολουθεί ο νομικός έλεγχος των εγγράφων από την αρμόδια αρχή. Μετά ακολουθεί ο τεχνικός έλεγχος των εγγράφων από την αρμόδια αρχή. Μετέπειτα γίνεται καθορισμός του ύψους του δανείου που δικαιούται ο ενδιαφερόμενος. Ακολουθεί η υπογραφή σύμβασης μεταξύ του ενδιαφερόμενου και της τράπεζας. Στην συνέχεια γίνεται έκδοση της απόφασης προσημείωσης.

Ακολουθεί η έγκριση εκταμίευσης. Τέλος ακολουθεί η καταβολή της πρώτης δόσης.

Τα βασικά σημεία που παίζουν ρόλο στην έγκριση ενός στεγαστικού δανείου, είναι τα εξής : Οικονομικά στοιχεία πελάτη, Εξασφάλιση Τράπεζας , Σκοπός δανείου και Αξιολόγηση Δανείου

2.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΛΑΤΗ

Σύμφωνα με τον Υπεύθυνο του δικτυακού τόπου www.spitia.gr & www.buildings.gr Αντώνη Χατζηθωμά η τράπεζα λαμβάνει υπόψη της τα οικονομικά στοιχεία αυτών που πρόκειται να αποπληρώσουν το δάνειο. Στην περίπτωση που υπάρχει εγγυητής εκτός του άμεσου οικογενειακού περιβάλλοντος, λαμβάνεται μόνο τυπικά υπόψη. Με την προϋπόθεση ότι ο πελάτης είναι μισθωτός θα πρέπει να προσκομίσει τα παρακάτω :<< Ευκρινής φωτοτυπία της αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου, φωτοτυπίες των τριών (3) τελευταίων εκκαθαριστικών σημειωμάτων και τις τρεις (3) τελευταίες αποδείξεις μισθοδοσίας. Στην περίπτωση που ο πελάτης είναι ελεύθερος επαγγελματίας, εκτός από τις φωτοτυπίες των τριών (3) τελευταίων εκκαθαριστικών σημειωμάτων απαιτούνται και τα τρία (3) τελευταία έντυπα Ε3 της επιχείρησης. Αν ο πελάτης μετέχει σε κάποια εταιρία χρειάζονται επίσης και οι τρεις (3) τελευταίοι ισολογισμοί.>> Θα πρέπει να ξέρουν οι υποψήφιοι δανειολήπτες ότι όλα τα παραπάνω έγγραφα θα πρέπει να φέρουν επίσημες σφραγίδες από τον φορέα που προέρχονται.

Θεωρείται πολύ σημαντικό να περιγράφονται αναλυτικά και να προσκομίζονται δικαιολογητικά για όλες τις πηγές εισοδημάτων που φαίνονται στο εκκαθαριστικό του πελάτη. Σε περίπτωση που φαίνονται τόκοι δανείων στη φορολογική δήλωση ισχύει το ίδιο. Αν ο πελάτης έχει πάρει δάνεια από άλλες τράπεζες πρέπει να δώσει στην παρούσα τράπεζα άμεσα τραπεζικές ενημερότητες, καθώς είναι απαραίτητες. Αν καθυστερήσει να τις προσκομίσει είναι πολύ πιθανό να καθυστερήσει και η διαδικασία της έγκρισης. Ο πελάτης πρέπει να διαθέτει ελάχιστο εισόδημα 9.000 ευρώ. Αν δεν το διαθέτει τότε θα χρειαστεί εγγυητής. Ο πελάτης πρέπει να ελέγξει ότι η μηνιαία δόση του δεν ξεπερνά το 45% του μηνιαίου καθαρού εισοδήματος του. Εισοδήματα από αυτοτελώς φορολογούμενα ποσά δεν υπολογίζονται εκτός και αν προκύπτουν από

εταιρείες όποτε ο πελάτης πρέπει να προσκομίσει το πιο πρόσφατο φορολογικό του έντυπο Ε5.

Σύμφωνα με τον Αντώνη Χατζηθωμά ο εγγυητής είναι αναγκαίος όταν ο δανειολήπτης έχει καθαρό ετήσιο εισόδημα κάτω των €9000, η ηλικία του είναι μικρότερη των 23 ετών και μεγαλύτερη των 70 ετών στη λήξη του δανείου, και εργάζεται στον ίδιο εργοδότη λιγότερο από 2 έτη. Ο εγγυητής πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

Να έχει συγγενική σχέση με τον δανειολήπτη, να έχει ηλικία από 23-70 ετών στην λήξη του δανείου, να έχει καθαρό ετήσιο εισόδημα πάνω από 11,000 ευρώ(αυξάνεται αναλόγως με το αιτούμενου ποσό δάνειο), να μην έχει δανειακές επιβαρύνσεις(ειδικά εφόσον το εισόδημα του φτάνει τα €1.000) και θα πρέπει να είναι ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας(www.buildings.gr/greek/ipiresies/daniodotisi/tips.htm)

2.3 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΡΑΠΕΖΑΣ(ΚΑΛΥΜΜΑ)

Σύμφωνα με τον Αντώνη Χατζηθωμά η τράπεζα που χορηγεί δάνειο προσπαθεί να εξασφαλιστεί ότι θα πληρωθεί κυρίως από το ακίνητο που ήδη έχει ο πελάτης ή το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Η τράπεζα λαμβάνει υπόψη της , την αξία του ακινήτου που θα καθορίσει ο μηχανικός της μετά από αυτοψία. Το ανώτερο ποσοστό που μπορεί του πελάτη να χορηγηθεί δάνειο με εξασφάλιση ακίνητο είναι το 80% της εμπορικής του αξίας (L.T.V. Loan To Value). Αυτό το υψηλό ποσοστό χρηματοδότησης μπορεί να επιτευχθεί μόνο σε αγορά ή αποπεράτωση. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση κυμαίνεται και εξαρτάται από τον σκοπό του δανείου και τα οικονομικά του πελάτη. Στην περίπτωση που

υπάρχει προσημείωση σε δύο ακίνητα του πελάτη τότε το L.T.V. μπορεί να αυξηθεί στο 100% της αξίας των ακινήτων.

Το ακίνητο εξασφάλισης στο οποίο θα γίνει και η προσημείωση θα πρέπει να είναι και πλήρως περατωμένο ή να περατώνεται πλήρως με το προϊόν του δανείου καθώς και να είναι άρτιο τεχνικά και νομικά. Επίσης πρέπει να συμβάλλονται στο δάνειο, όλοι όσοι έχουν ιδιοκτησία στο ακίνητο (ψιλή κυριότητα, επικαρπωτές κ.τ.λ.).

Το ποσό της προσημείωσης επί του ακινήτου εξασφάλισης, με πρώτη Προσημείωση είναι 120%. Σε περιπτώσεις βελτίωσης και αποπεράτωσης, μπορεί να γίνει δεύτερη (εφόσον υπάρχει βάρος από άλλη τράπεζα) μόνο αν η αξία του ακινήτου το επιτρέπει και το ποσό προσημείωσης αυξάνεται σε 130%.

(www.buildings.gr/greek/ipiresies/daniidotisi/tips.htm)

2.4 ΣΚΟΠΟΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

Η τράπεζα χορηγεί δάνεια μόνο σε φυσικά πρόσωπα για αγορά κατοικίας- επαγγελματικής στέγης- οικοπέδου, κατασκευή-αποπεράτωση κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, επισκευή κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης, αποπληρωμή δανείου άλλης Τράπεζας.

Το ακίνητο που θα παρουσιάσει ο δανειολήπτης στην τράπεζα που πρόκειται να δανειοδοτηθεί δεν είναι απαραίτητο να είναι και το ακίνητο της εξασφάλισης. Θα πρέπει οι τίτλοι του να είναι σε νομική τάξη και την ψιλή ή πλήρη κυριότητα του ακινήτου να την έχει ο κυρίως συμβαλλόμενος (δανειζόμενος και όχι εγγυητής).

www.buildings.gr/greek/ipiresies/daniidotisi/tips.htm

2.5 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ

Το τμήμα Πίστεως της τράπεζας το οποίο είναι αρμόδιο στο να εγκρίνει ή απορρίπτει το αίτημα του οφειλέτη, κάνει τον εξής συλλογισμό για τα εισοδήματα του πελάτη σε σχέση με το παρόν δάνειο, αλλά και με τις συνολικές του υποχρεώσεις. Είναι απαραίτητο το άθροισμα της μηνιαίας δόσης του δανείου μαζί με τις άλλες μηνιαίες υποχρεώσεις (καταναλωτικά δάνεια, άλλα στεγαστικά, κάρτες) να μην ξεπερνάνε το 45% των μηνιαίων εισοδημάτων. Αυτός λέγεται Δείκτης Εισοδήματος (Δ.Ε.)

Σε αυτό το σημείο γίνεται και ο έλεγχος στον **ΤΕΙΡΕΣΙΑ**(έλεγχο που διενεργεί η τράπεζα για να ελέγξει την φερεγγυότητα του πελάτη). Εφόσον έχει γίνει έλεγχος η τράπεζα δίνει οικονομική προέγκριση μέσα σε 3 ημέρες αν θα εγκρίνει το δάνειο με όρους. Οι όροι αυτοί αφορούν την αξία του ακινήτου καθώς και την νομική παράμετρο του. Στην συνέχεια γίνεται πρώτα προσημείωση του ακινήτου και μετά εκταμίευση. Η διαδικασία μέχρι την εκταμίευση διαρκεί περίπου 20 με 25 ημέρες, έπειτα από την προέγκριση.

Σε περίπτωση μη περατωμένου ακινήτου εξασφάλισης, τα χρήματα του δανείου δίνονται από την τράπεζα με καταβολές σύμφωνα με την πρόοδο των έργων και κατόπιν αυτοψίας του συμβεβλημένου μηχανικού.

www.buildings.gr/greek/ipiresies/daniidotisi/tips.htm

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΣΗ **ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΤΟΥΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΥΣ** **ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ**

Ο καθορισμός του κρίσιμου σημείου έγκρισης η απόρριψης αίτησης δανείου από τον υποψήφιο δανειολήπτη(cut off point) για κάθε τράπεζα

συνδέεται : α) με το αναμενόμενο ποσοστό καθυστερημένων λογαριασμών, β) το <<σημείο αδιαφορίας>> και γ) το αναμενόμενο ποσοστό εγκρίσεων που επιθυμεί.

Η έννοια του <<σημείου αδιαφορίας>> συνδέεται με την μικροοικονομική θεωρία και είναι εκείνο το σημείο που επιλέγει η κάθε τράπεζα, ώστε να ελαχιστοποιεί τις αναμενόμενες ζημιές της και παραμένει αδιάφορη αν θα εγκρίνει η αν θα απορρίψει μια αίτηση δανείου.

Η αξιολόγηση των αιτημάτων στηρίζεται σε υποδείγματα βαθμολόγησης συμπεριφοράς δηλαδή σε επιστημονικές μεθόδους στατιστικών υποδειγμάτων, που προσπαθούν να προβλέψουν με ακρίβεια τη μελλοντική συμπεριφορά ενός πελάτη η μιας ομάδας πελατών σε ένα δεδομένο χρονικό ορίζοντα.

Τα κριτήρια που συνήθως λαβαίνουν υπόψη οι τράπεζες για την έγκριση η μη του δανείου είναι τα εξής:

- 1) Έτη παρουσίας(συνεργασίας) στο χαρτοφυλάκιο της τράπεζας
- 2) Αν υπάρχει ακίνητη περιουσία είναι βεβαρημένη η ελεύθερη και τυχόν άσχημο παρελθόν οικονομικής συμπεριφοράς που ελέγχεται από το διατραπεζικό σύστημα Τειρεσίας.
- 3) Παίξει ρόλο το ύψος εισοδήματος του δανειολήπτη και διαθέσιμο εισόδημα μετά την αφαίρεση διάφορων οφειλών(από άλλα καταναλωτικά η πιστωτικές κάρτες) και υποχρεώσεων για να αποπληρώσει εγκαίρως το δάνειο.
- 4) Παίξει ρόλο η ηλικία του υποψήφιου δανειολήπτη κατά την ημερομηνία σύναψης και εξόφλησης του δανείου.

- 5) Παίζει ρόλο η εργασιακή κατάσταση του δανειολήπτη αν είναι εργαζόμενος, άνεργος, περιστασιακά εργαζόμενος, μερικά απασχολούμενος)
 - 6) Διεύθυνση εργασίας και μόνιμης κατοικίας
 - 7) Πιστωτικό όριο και χρήση πιστωτικού ορίου
 - 8) Αν υπάρχει και χρησιμοποιείται πιστωτική κάρτα
 - 9) Υπόλοιπο κατά την ημέρα εξέτασης του αιτήματος
 - 10) Τρόπος πληρωμής
 - 11) Κατάσταση του λογαριασμού κατά την ημέρα εξέτασης του αιτήματος(αν είναι ενήμερος, σε καθυστέρηση, δικαστικές ενέργειες κ.λπ)
 - 12) Μέσος αριθμός ημερών σε καθυστέρηση
 - 13) Αν υπάρχουν άλλα τραπεζικά προϊόντα όπως καταθέσεις ταμειυτηρίου η προθεσμίας, λογαριασμός όψεως, χαρτοφυλάκιο μετοχών)
- (http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_mc2_100163_21/02/2006_146241)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΥΝ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

4.1 ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ-ΟΕΚ

Υπάρχουν προγράμματα του ΟΕΚ που σχετίζονται με δάνεια αγοράς η ανέγερσης κατοικίας. Υπάρχει δανειοδοτικό πρόγραμμα επιδότησης επιτοκίου που ισχύει μέχρι τις 31/03/2009.

Σε αυτό το δανειοδοτικό πρόγραμμα επιδότησης επιτοκίου έχουν δικαίωμα συμμετοχής οι εξής:

1) Όλοι οι εργατοϋπάλληλοι και συνταξιούχοι ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, από τον οποίο έχουν παρακρατηθεί εισφορές υπέρ του ΟΕΚ, με ετήσιο καθαρό οικογενειακό εισόδημα από 6.457 Ευρώ και άνω.

2) Οι πολύτεκνοι που προστατεύουν τρία παιδιά και πάνω και εφόσον δεν επιθυμούν να συμμετέχουν στο ειδικό πρόγραμμα πολυτέκνων για την χορήγηση άτοκου δανείου αγοράς κατοικίας.

Δάνεια που εντάσσονται: Στο πρόγραμμα εντάσσονται στεγαστικά δάνεια από τράπεζες, διάρκειας 15 ετών. Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας επιδοτεί το επιτόκιο αυτών των δανείων για 9 χρόνια παράλληλα με το Δημόσιο που επιδοτεί το ίδιο επιτόκιο για 7,5 χρόνια.

Το επιτόκιο στο οποίο υπολογίζονται οι επιδοτήσεις είναι το εκάστοτε ισχύον κυμαινόμενο επιτόκιο των τραπεζών για στεγαστικά δάνεια.

Συγκεκριμένα είναι το εκάστοτε επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ε.Κ.Τ.) επιπροσθέτως του περιθωρίου κέρδους της Τράπεζας και της εισφοράς του Ν.128/75(0,12%).

Το ποσοστό της επιδότησης, καθώς και το ύψος του δανείου που επιδοτείται εξαρτώνται από το ετήσιο εισόδημα του δανειζόμενου και την οικογενειακή του κατάσταση(άγαμος/ έγγαμος, αριθμός παιδιών).

http://www.oek.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=99&Itemid=100)

4.2 ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΕΚ

Ευνοϊκότερες προϋποθέσεις ισχύουν για τις παρακάτω συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού που επιθυμούν να τους χορηγηθεί άτοκο δάνειο από τον ΟΕΚ για την αγορά ή ανέγερση κατοικίας:

- 1) Άγαμες μητέρες που προστατεύουν ένα τουλάχιστον παιδί
- 2) Οι δικαιούχοι που προστατεύουν τρία παιδιά και άνω, είτε οι ίδιοι και ένα προστατευόμενο μέλος τους έχουν ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, είτε δύο προστατευόμενα μέλη τους έχουν ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω.
- 3) Οι συνταξιούχοι λόγω θανατηφόρου εργατικού ατυχήματος, εφόσον προστατεύουν τουλάχιστον ένα παιδί η και τουλάχιστον δυο ορφανά και από τους δυο γονείς παιδιά των δικαιούχων, τα οποία δεν υπερβαίνουν τα όρια ηλικίας
- 4) Οι κινητικά ανάπηροι, παραπληγικοί, οι συνταξιούχοι λόγω ολικής αναπηρίας από εργατικό ατύχημα η επαγγελματική η κοινή νόσο, καθώς και οι συνταξιούχοι λόγω τύφλωσης η σοβαρού ακρωτηριασμού άνω η κάτω άκρων.

http://www.oek.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=99&Itemid=100

ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΤΠΔ)

- 1) Δικαιούνται δάνειο από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων οι Δημόσιοι Υπάλληλοι, υπάλληλοι Ν.Π.Δ.Δ. (και αυτοί που ανήκουν στο

τακτικό προσωπικό Ν.Π.Δ.Δ., αρμοδιότητας του ΥΕΝ πλην των πλοηγών και όσων ανήκουν στο προσωπικό της πλοηγικής υπηρεσίας), υπάλληλοι ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΙΚΑ, ΟΣΕ, ΙΓΜΕ, ΕΛΤΑ, ΗΛΠΑΠ, ΕΘΕΛ, ΟΛΠ, ΕΑΒ, ΗΣΑΠ, υπάλληλοι ΟΤΑ α' και β' βαθμού.

Επίσης ανάπηρος ή θύμα πολέμου εφόσον συνταξιοδοτείται από το Γενικό Λογιστήριο. Ακόμη Έλληνας Ολυμπιονίκης, αν ο δανειολήπτης εργάζεται ως δημόσιος υπάλληλος και ο/η σύζυγος, τότε δικαιούνται και οι δύο δάνειο ,αν ο ένας από τους δύο είναι συνταξιούχος και ο άλλος εν ενεργεία ή και οι δύο συνταξιούχοι τότε δικαιούται δάνειο μόνο ο ένας από τους δύο. Τέλος, αν είναι συνταξιούχος του Δημοσίου, της ΔΕΗ και του ΙΚΑ, εφόσον έχει συνταξιοδοτηθεί με το Ν. 3163/1955. (www.tpd.org.gr/defaultorg.htm)

Οι ενδιαφερόμενοι μαζί με την αίτηση για χορήγηση δανείου πρέπει να υποβάλλουν τα εξής δικαιολογητικά: Πρόσφατη αναλυτική βεβαίωση μηνιαίων αποδοχών ή απόκομμα της σύνταξης, βεβαίωση ετών μονίμου υπηρεσίας, υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 ότι όσα αναγράφονται στο Ε1 και Ε9 είναι αληθή, αντίγραφο των φορολογικών εντύπων Ε1 και Ε9 του τελευταίου έτους και τις τυχόν μεταβολές θεωρημένα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος ανήκει σε κάποια ειδική κατηγορία και δικαιούται δάνειο με προνομιακούς όρους πρέπει να προσκομίσει κάποια επιπλέον δικαιολογητικά. Ειδικότερα: Α) αν ο αιτών είναι πολύτεκνος, πρέπει να προσκομίσει πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και βεβαίωση από τη συνομοσπονδία πολυτέκνων, Β) αν ο αιτών ανήκει στις κατηγορίες: α) κωφάλαλοι, καρκινοπαθείς, μεταμοσχευμένοι με άλλα όργανα σώματος εκτός νεφρού, παραπληγικοί με κινητική αναπηρία και χρήση αναπηρικού αμαξιδίου, ανάπηροι με

κινητική αναπηρία άνω των 80% χωρίς χρήση αναπηρικού αμαξιδίου, πάσχοντες από μεσογειακή αναιμία, άτομα που προστατεύουν τέκνα τα οποία πάσχουν από αναπηρία σε ποσοστό 67% και άνω πρέπει να προσκομίσει βεβαίωση πρωτοβάθμιας επιτροπής, β) τυφλοί, βεβαίωση του Πανελληνίου Συνδέσμου Τυφλών, γ) νεφροπαθείς τελούντες υπό αιμοκάθαρση και μεταμοσχευμένοι με νεφρό, βεβαίωση κρατικού Νοσοκομείου, Γ) αν είναι Ολυμπιονίκης, βεβαίωση από την Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων.

Το Ταμείο Παρακαταθηκών και δανείων χορηγεί στους ενδιαφερόμενους όταν έχει χορηγηθεί στο δανειολήπτη ή στον/ στην σύζυγό του άλλο στεγαστικό δάνειο από το Τ.Π. & Δανείων είναι δυνατό να δανειοδοτηθεί για δεύτερη φορά, εφόσον απαραίτητα εξοφληθεί το πρώτο δάνειο. Στην περίπτωση αυτή, η Β' κατοικία πρέπει να είναι μεγαλύτερη τουλάχιστον κατά 20% της πρώτης, εφόσον αυτή παραμένει στην κυριότητα του δανειολήπτη. Εάν έχει χορηγηθεί άλλο στεγαστικό δάνειο από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο είναι δυνατόν να δανειοδοτηθεί από το Τ.Π. και Δανείων εάν από την προσκομιζόμενη δανειακή σύμβαση (η οποία έχει υπογραφεί με το Ταμιευτήριο) επιτρέπεται η σύναψη δανείου και με άλλο φορέα εκτός από το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο.

Επίσης το δάνειο χορηγείται μόνο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, ή κατά περίπτωση δεύτερης, η οποία πρέπει να ανήκει κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας στο δανειολήπτη ή στον/ στην σύζυγό του ή και στους δύο, κατά το έτος υποβολής της αίτησης, δεν πρέπει να υπερβαίνει ο δανειολήπτης το 70^ο έτος της ηλικίας του, στην περίπτωση ανέγερσης, αποπεράτωσης, επέκτασης (και επισκευής ή βελτίωσης για τις παραμεθόριες περιοχές) της κατοικίας, πρέπει να εκδοθεί άδεια οικοδομής (όπου απαιτείται από το Νόμο).

Ακόμη το δάνειο δεν χορηγείται αν ο δανειολήπτης ή ο / η σύζυγός του ή και οι δύο μαζί έχουν πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας ή ισόβιου επικαρπίας ή οίκησης άλλης κατοικίας ή διαμερίσματος σε πόλη με περισσότερους από 5.000 κατοίκους. Επίσης, δεν χορηγείται το δάνειο για την απόκτηση κατοικίας σε πόλη κάτω των 5.000 κατοίκων, αν ο δανειολήπτης ή ο / η σύζυγός του ή και οι δύο μαζί έχουν κατοικία στην ίδια πόλη. Κατ' εξαίρεση, το δάνειο χορηγείται εάν υπάρχει κατοικία (σε οποιαδήποτε πόλη ή χωριό) και αυτή δεν είναι μεγαλύτερη από 70 τ.μ. για τον άγαμο, 70 τ.μ. για το ζευγάρι προσαυξημένα κατά 20 τ.μ. για κάθε προστατευόμενο παιδί με ανώτερο τα 110 τ.μ., υπό τον όρο ότι η κατοικία που θα αποκτηθεί με το δάνειο θα είναι μεγαλύτερη, τουλάχιστον κατά 20% από την ήδη υπάρχουσα.

Επιπλέον στην περίπτωση αγοράς κατοικίας, πρέπει από το συμβόλαιο αγοράς να προκύπτει ότι οφείλεται στον πωλητή ποσό τουλάχιστο ίσο με το δάνειο, η προς αγορά κατοικία να έχει κτισθεί νόμιμα σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο και να μην είναι προκατασκευασμένη ή λυόμενη, η εκτιμηθείσα από το μηχανικό αξία του ακινήτου πρέπει να υπερκαλύπτει το δάνειο που έχει εγκριθεί και τα τυχόν υφιστάμενα βάρη. Στην αντίθετη περίπτωση, θα περιοριστεί ανάλογα.

Ακόμη με το δάνειο καλύπτεται η δαπάνη απόκτησης κατοικίας επιφάνειας μέχρι 120 τ.μ. Η δαπάνη για τα πέραν των 120 τ.μ. βαρύνει το δανειολήπτη, κατά την συνομολόγηση του δανείου, πρέπει τα 6/10 των αποδοχών ή της σύνταξης του δανειολήπτη να καλύπτουν τη δόση του δανείου. Στην αντίθετη περίπτωση, το δάνειο θα περιοριστεί ανάλογα.

Επίσης αν το δάνειο έχει εγκριθεί σε έγγαμο, ο οποίος κατά το χρόνο συνομολόγησής του είναι διαζευγμένος/η, θα συνομολογηθεί μόνο εάν έχει την επιμέλεια ανήλικου τέκνου του/της, αλλιώς θεωρείται άγαμος

οπότε απαιτούνται 5 χρόνια μόνιμης υπηρεσίας. Επιπλέον αν αυτός που κάνει αίτηση δανείου βρίσκεται σε διάσταση από την έγγαμη συμβίωση, δικαιούται δανείου εφόσον έχει 2, τουλάχιστον, χρόνια μόνιμης υπηρεσίας και δεν τυγχάνει ούτε ο ίδιος, ούτε και ο/η σύζυγός του κύριος κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας ή ισόβιου επικαρπίας ή οικήσεως άλλης κατοικίας ή διαμερίσματος στην Ελλάδα και σε πόλη άνω των 5.000 κατοίκων.

Ακόμη σε περίπτωση που το δάνειο εγκρίθηκε με το επιτόκιο που ισχύει για τις παραμεθόριες περιοχές, για να χορηγηθεί το δάνειο με το επιτόκιο αυτό, θα πρέπει κατά το χρόνο συνομολόγησής, ο δανειολήπτης ή η οικογένειά του να έχει μόνιμη κατοικία σε παραμεθόριο περιοχή.

Τέλος γενικά οι προϋποθέσεις με βάση τις οποίες εγκρίθηκε το δάνειο, θα πρέπει να ισχύουν και κατά την ημερομηνία συνομολόγησής του.

Σχετικά με το ύψος του δανείου εξαρτάται από το ύψος των καθαρών μηνιαίων αποδοχών του δανειολήπτη ή της σύνταξης.

(www.metataxeis.gr/index.php?page=25)

Το Επιτόκιο με το οποίο το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων διαθέτει τα δάνεια για τις διάφορες περιοχές της Ελληνικής επικράτειας καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ενδιαφερομένων έχει ως εξής:

- α) 4,90%: Όλοι οι Νομοί της Ελλάδας πλην των παραμεθόριων περιοχών
- β) 4,25%: Παραμεθόριες περιοχές (Νομοί: Έβρου, Ξάνθης, Ροδόπης, Λέσβου, Χίου, Σάμου, Δωδεκανήσου, και οι περιοχές των Νομών Θεσπρωτίας, Ιωαννίνων, Καστοριάς, Φλώρινας, Πέλλας, Κιλκίς, Σερρών και Δράμας που απέχουν έως 20 χλμ. από τη μεθοριογραμμή).

γ) 4,00%: Πολύτεκνοι, παραπληγικοί με κινητική αναπηρία και χρήση αμαξιδίου, νεφροπαθείς (σε αιμοκάθαρση μεταμοσχευμένοι), μεταμοσχευμένοι με άλλα όργανα σώματος εκτός νεφρού, τυφλοί, κωφάλαλοι, καρκινοπαθείς, πάσχοντες από μεσογειακή αναιμία, άτομα που προστατεύουν τέκνα τα οποία πάσχουν από αναπηρία σε ποσοστό 67% και άνω.

δ) Επίσης, στεγαστικό δάνειο με επιτόκιο 4,00% δικαιούνται και οι Ολυμπιονίκες, καθώς και οι βουλευτές (εν ενεργεία οι οποίοι έχουν θητεία 2 χρόνια τουλάχιστον και συνταξιούχοι).

ε) Ειδικά για τους βουλευτές με αναπηρία ισχύει επιτόκιο 3,5%. Ο χρόνο αποπληρωμής των δανείων είναι 15, 20, 25 και 30 χρόνια. Για τα δάνεια που χορηγούνται σε δανειολήπτες, οι οποίοι κατά το χρόνο συνολογησης υπερβαίνουν το 70ο έτος της ηλικίας τους, η διάρκεια αποπληρωμής ορίζεται υποχρεωτικά στα 15 χρόνια.

Παρέχεται ασφάλεια μέσα από αυτά τα δάνεια αφού γίνεται εκχώρηση μέχρι τα 6/10 των αποδοχών ή της σύνταξης, εκχώρηση μέχρι τα 3/4 από το εφάπαξ βοήθημα, εγγραφή Α' υποθήκης ή Β' ή Γ' υπό προϋποθέσεις επί του ακινήτου που αγοράζεται.

(Περακάκη, 2007)

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ

«ΑΚΙΝΗΤΟ» 1,2,3,5,10,15

Το Ταχυδρομικό Ταμειυτήριο προσφέρει το στεγαστικό δάνειο «ΑΚΙΝΗΤΟ», με προνομιακά επιτόκια σε όλους τους δανειολήπτες που η σταθερότητα αποτελεί τη βάση του προγραμματισμού τους.

Χρησιμεύει για αγορά έτοιμης ή υπό κατασκευή α' ή β' κατοικίας, ανέγερση κατοικίας, αποπεράτωση κατοικίας, επέκταση-βελτίωση-επισκευή κατοικίας, με πιστοποιήσεις προόδου εργασιών, αγορά οικοπέδου για ανέγερση κατοικίας και εξόφληση στεγαστικού δανείου άλλης τράπεζας

Ο υποψήφιος δανειολήπτης που θα επιλέξει αυτό το είδος στεγαστικού δανείου του προσφέρει σταθερό επιτόκιο από ένα μέχρι δεκαπέντε χρόνια και στη συνέχεια κυμαινόμενο ανάλογα με το ποσό του δανείου και το ποσοστό χρηματοδότησης, δυνατότητα να επιλέξει και πάλι σταθερό επιτόκιο μετά τη λήξη της σταθερής περιόδου και δεν επιβάλλεται ποινή προεξόφλησης όσο διάστημα θα ισχύει το κυμαινόμενο επιτόκιο.

Αυτό το είδος στεγαστικού δανείου έχουν την δυνατότητα να το επιλέξουν όλοι ανεξάρτητα αν είναι δημόσιοι ή ιδιωτικοί υπάλληλοι ελεύθεροι επαγγελματίες, υπάλληλοι Ν.Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ, πολίτες κρατών-μελών της Ε.Ε., οικονομικοί μετανάστες ή ομογενείς κάτοικοι εξωτερικού.

Ο κάθε υποψήφιος δανειολήπτης δικαιούται δάνειο που μπορεί να φτάσει μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, εφόσον τα

οικονομικά στοιχεία του δανειολήπτη επαρκούν για την εξυπηρέτησή του. Η έγκριση γίνεται με απλές και άμεσες διαδικασίες. Για την κάλυψη των πρώτων εξόδων μπορεί να χορηγηθεί και προσωπικό δάνειο κατοικίας με πολύ ευνοϊκούς όρους.

Ο δανειολήπτης που αποφασίσει να πάρει αυτό το είδος δανείου μπορεί να το ξεπληρώσει μέχρι τα 40 χρόνια, με ισόποσες δόσεις που συνήθως δεν υπερβαίνουν το ποσό που πληρώνει σήμερα για ενοίκιο.

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο προκειμένου να χορηγήσει στον υποψήφιο δανειολήπτη θα πρέπει ο πελάτης να προβεί σε εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ποσοστό 120% επί του ποσού του δανείου. Αν η αξία του ακινήτου δεν επαρκεί, μπορεί να προσφερθεί σε εξασφάλιση και άλλο ακίνητο (οικία ή οικόπεδο) (www.ttbank.gr/default.asp?siteID1&pageid=29&langid=1)

ΑΚΙΝΗΤΟ EXTRA 1, 2 & 3

Το Στεγαστικό Δάνειο «**ΑΚΙΝΗΤΟ Extra 1**» έχει τα εξής προνόμια: Το σταθερό επιτόκιο 3,95% επιδοτείται για τον πρώτο χρόνο, Κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR 3M+1,25% σταθερό περιθώριο (σήμερα 6,392%) για όλη την υπόλοιπη διάρκεια του δανείου, Μετά την παρέλευση της πρώτης πενταετίας, δυνατότητα προεξόφλησης χωρίς επιβάρυνση καθώς και ελευθερία μετατροπής σε οποιοδήποτε σταθερό επιτόκιο, Ισχύει και για μεταφερόμενο στεγαστικό δάνειο, στις μεταφορές στεγαστικών δανείων από άλλες τράπεζες παρέχεται δυνατότητα περιόδου χάριτος 12 μηνών, με πληρωμή της πρώτης δόσης ένα χρόνο μετά, με κεφαλαιοποίηση των τόκων.

Το Στεγαστικό Δάνειο «**AKINHΤO Extra 2**» έχει τα εξής προνόμια: Επιδοτούμενο σταθερό επιτόκιο 4,25%, για τα δύο πρώτα χρόνια, Κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR 3M +1,25% (σήμερα 6,392%) για όλη την υπόλοιπη διάρκεια του δανείου, Όταν περάσουν τα πρώτα έξι χρόνια δυνατότητα προεξόφλησης χωρίς επιβάρυνση καθώς και ελευθερία μετατροπής σε οποιοδήποτε σταθερό επιτόκιο, Ισχύει και για μεταφερόμενο στεγαστικό δάνειο, Στις μεταφορές στεγαστικών δανείων από άλλες τράπεζες παρέχεται δυνατότητα περιόδου χάριτος 12 μηνών, με πληρωμή της πρώτης δόσης ένα χρόνο μετά, με κεφαλαιοποίηση των τόκων.

Το Στεγαστικό Δάνειο «**AKINHΤO Extra 3**» έχει τα εξής προνόμια: Επιδοτούμενο σταθερό επιτόκιο 4,50%, για τα τρία πρώτα χρόνια, Κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR 3M +1,25% (σήμερα 6,392%) για όλη την υπόλοιπη διάρκεια του δανείου, όταν περάσουν τα πρώτα οχτώ έτη , δυνατότητα προεξόφλησης χωρίς επιβάρυνση καθώς και ελευθερία μετατροπής σε οποιοδήποτε σταθερό επιτόκιο,

Ισχύει και για μεταφερόμενο στεγαστικό δάνειο, Στις μεταφορές στεγαστικών δανείων από άλλες τράπεζες παρέχεται δυνατότητα περιόδου χάριτος 12 μηνών, με πληρωμή της πρώτης δόσης ένα χρόνο μετά, με κεφαλαιοποίηση των τόκων.

(<http://www.ttbank.gr/default.asp?siteID=1&pageid=124&langid=1>)

<<EXTRA ΕΥΡΩΚΑΤΟΙΚΙΑ>>

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο προσφέρει το στεγαστικό δάνειο «Extra Ευρωκατοικία», το οποίο παρέχει τη δυνατότητα απόκτησης σπιτιού με

χαμηλό κυμαινόμενο επιτόκιο. Χρησιμεύει για αγορά έτοιμης ή υπό κατασκευή α' ή β' κατοικίας, ανέγερση κατοικίας, αποπεράτωση κατοικίας, επέκταση/ βελτίωση/ επισκευή κατοικίας, με πιστοποιήσεις προόδου εργασιών, Αγορά οικοπέδου για ανέγερση κατοικίας, εξόφληση στεγαστικού δανείου άλλης τράπεζας.

Ο υποψήφιος δανειολήπτης που θα επιλέξει αυτό το είδος στεγαστικού δανείου του προσφέρει κυμαινόμενο επιτόκιο από EURIBOR 3M+0,70% (σήμερα 5,842%), δυνατότητα επιλογής, μετά την πρώτη τριετία, προγραμμάτων σταθερού επιτοκίου από 1 έως 15 χρόνια, χωρίς ποινή προεξόφλησης κατά την περίοδο που θα ισχύει κυμαινόμενο επιτόκιο

Ο κάθε υποψήφιος δανειολήπτης δικαιούται δάνειο ανεξάρτητα αν είναι δημόσιος ή ιδιωτικός υπάλληλος ελεύθερος επαγγελματίας, υπάλληλος Ν.Π.Δ.Δ. και ΔΕΚΟ, πολίτης κράτους μέλους της Ε.Ε., οικονομικός μετανάστης ή ομογενής κάτοικος εξωτερικού.

Ο κάθε υποψήφιος δανειολήπτης δικαιούται να πάρει δάνειο που μπορεί να φτάσει μέχρι και το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, εφόσον τα οικονομικά στοιχεία του δανειολήπτη επαρκούν για την εξυπηρέτησή του. Η έγκριση γίνεται με απλές και άμεσες διαδικασίες. Για την κάλυψη των πρώτων εξόδων μπορεί να χορηγηθεί και προσωπικό δάνειο κατοικίας με πολύ ευνοϊκούς όρους.

Ο δανειολήπτης που αποφασίσει να πάρει αυτό το είδος δανείου μπορεί να το ξεπληρώσει σε 40 χρόνια, με ισόποσες δόσεις που συνήθως δεν υπερβαίνουν το ποσό που πληρώνετε σήμερα για ενοίκιο.

Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο προκειμένου να χορηγήσει στον υποψήφιο δανειολήπτη απαιτεί εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ποσοστό 120% επί του ποσού του δανείου. Αν η αξία του ακινήτου δεν επαρκεί,

μπορεί να προσφερθεί σε εξασφάλιση και άλλο ακίνητο(οικία ή οικόπεδο).

(<http://www.ttbank.gr/default.asp?siteID=1&pageid=30&langid=1>)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ

ΔΑΝΕΙΑ

Οι Ελληνικές Τράπεζες ανησυχούν από την ολοένα μείωση του ρυθμού αύξησης των στεγαστικών σε όλη την διάρκεια του 2008, ο οποίος, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, υποχώρησε τον Αύγουστο στο 15,5% από 16,3% τον Ιούλιο και 22,8% το τέταρτο τρίμηνο του 2007.

Η υποχώρηση αυτή μερικώς οφείλεται σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, με τη μείωση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και την αποκλιμάκωση της ανόδου των τιμών των κατοικιών κατά το 2007 και τους πρώτους μήνες του τρέχοντος έτους.

Η εξέλιξη αυτή επηρεάζει το σύνολο της χρηματοδότησης των νοικοκυριών όπου ο ετήσιος ρυθμός αύξησης συνέχισε την πτωτική πορεία που ακολουθεί από τον Φεβρουάριο του 2006 και διαμορφώθηκε σε 17% τον Αύγουστο του 2008 από 23,2% το τέταρτο τρίμηνο του 2007. Η συνολική δανειακή επιβάρυνση (συμπεριλαμβανομένων των τιτλοποιημένων δανείων) των νοικοκυριών ως ποσοστό του ΑΕΠ ανήλθε τον Αύγουστο του 2008 σε 46,4% (Αύγουστος 2007: 42,7%).

Αν δεν συμπεριληφθούν τα δάνεια που έχουν τιτλοποιηθεί, το ανωτέρω ποσοστό ανέρχεται σε 40,3% τον Αύγουστο του 2008 (Αύγουστος 2007: 39,6%), ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το σύνολο της ζώνης του ευρώ σε 53,1% (Αύγουστος 2007: 53,2%).

Στην επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης της χρηματοδότησης των νοικοκυριών συνέβαλαν κυρίως η συνεχιζόμενη άνοδος των τραπεζικών επιτοκίων από τα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, η συγκράτηση της αύξησης των καταναλωτικών δαπανών των νοικοκυριών και η μείωση των επενδύσεών τους σε κατοικίες, καθώς και η υιοθέτηση αυστηρότερων κριτηρίων και όρων χρηματοδότησης από τις εμπορικές τράπεζες. (Εξπρές, 9/10/08)

5.1 ΠΩΣ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΙΝΗΘΟΥΝ ΟΙ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΤΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ ΕΝΟΨΕΙ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Πελάτες που αποπληρώνουν δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο και επιθυμούν να «κλειδώσουν» τη δόση τους φοβούμενοι νέες αυξήσεις στο κόστος δανεισμού, λόγω της πιστωτικής κρίσης, είναι οι συχνότεροι επισκέπτες των υποκαταστημάτων των τραπεζών από τις αρχές Σεπτεμβρίου.

Δεν είναι λίγοι οι καταναλωτές που παίρνουν προσφορές από πολλά πιστωτικά ιδρύματα προκειμένου να μεταφέρουν το χρέος τους σε όσο το δυνατόν πιο «ασφαλές» προϊόν. Από την πλευρά τους, οι τραπεζίτες έχουν δώσει σαφείς οδηγίες στα δίκτυά τους να στρέφουν τους δανειολήπτες σε λύσεις που μπορούν να αποτρέψουν ενδεχόμενη αύξηση των καθυστερήσεων στην αποπληρωμή των δανείων που έχουν

χορηγηθεί. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δέχονται πελάτες άλλων τραπεζών χωρίς να προηγηθεί εξονυχιστικός έλεγχος των οικονομικών τους.

Η άνοδος του Euribor σε επίπεδα άνω του 5% έχει καταστήσει ως και 30% πιο ακριβή την εξυπηρέτηση δανειακών συμβάσεων που έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο, γεγονός που έχει τρομοκρατήσει τα νοικοκυριά σε μια περίοδο όπου το διαθέσιμο εισόδημά τους πιέζεται από τον υψηλό εγχώριο πληθωρισμό.

Από τα μηνύματα που παίρνουν οι διοικήσεις των τραπεζών από τα καταστήματά τους προκύπτει ότι η πλειονότητα των πελατών που ζητούν στην παρούσα φάση μετατροπή των όρων εξόφλησης του δανείου τους αφορά νοικοκυριά που έλαβαν χρηματοδότηση τα τελευταία δύομισι χρόνια με κυμαινόμενο βάσει Euribor ή σταθερό για ένα έτος επιτόκιο.

Υποψήφιοι για μεταφορά του δανείου τους στην τρέχουσα συγκυρία είναι όσοι βρίσκονται σε πρόγραμμα συνδεδεμένο με το Euribor, το οποίο έχει αυξηθεί σημαντικά τους τελευταίους μήνες και η πορεία του δεν μπορεί να προβλεφθεί εύκολα καθώς εξαρτάται πλέον από τον χρόνο εξόδου των χρηματαγορών από την κρίση. Πρόβλημα ενδεχομένως να έχουν και όσοι έλαβαν δάνειο με χαμηλό σταθερό για ένα ή δύο χρόνια επιτόκιο και πλησιάζει ο καιρός μετατροπής του σε Euribor.

Αντιθέτως, όσοι αποπληρώνουν δάνειο με επιτόκιο συνδεδεμένο με αυτό της ΕΚΤ δεν συνιστάται μετά την τελευταία μείωσή του στο 3,75% να πράξουν οτιδήποτε. Το ίδιο ισχύει και για όσους εξοφλούν δάνειο σταθερού επιτοκίου που λήγει σε διάστημα ενός έτους και άνω.

Αν λοιπόν κάποιος ανήκει στις παραπάνω δύο πρώτες κατηγορίες και εκτιμά ότι η κατάσταση δεν θα ομαλοποιηθεί στις αγορές, θα πρέπει να ζητήσει μετατροπή του επιτοκίου του σε σταθερό διάρκειας τριών ετών ή

και περισσότερο. Η πρώτη κίνηση που πρέπει να κάνει είναι να απευθυνθεί στην τράπεζά του και να ζητήσει μετατροπή των όρων του δανείου. Αν δεν βρει εκεί τη λύση που αναζητεί, θα πρέπει να ζητήσει προσφορές από άλλες τράπεζες.

Για παράδειγμα, σε κάποιον που έλαβε δάνειο 150.000 ευρώ διάρκειας 25 ετών το 2004, με επιτόκιο Euribor 1 μηνός (σήμερα 5%) πλέον περιθωρίου 1,80% (τελικό επιτόκιο 6,92%), η δόση του αυξάνεται κατά 31% σε διάστημα τεσσάρων χρόνων και συγκεκριμένα από 782 ευρώ τον Σεπτέμβριο του 2004 σε 1.019 ευρώ εφέτος. Ο εν λόγω πελάτης μπορεί να μεταφέρει το δάνειό του σε νέο πρόγραμμα με σταθερό επιτόκιο 5,50% για τα επόμενα τρία χρόνια και η δόση του να διαμορφωθεί σε 838 ευρώ, δηλαδή 181 ευρώ ή 18% χαμηλότερα. Έτσι, θα μπορεί να υπολογίσει με ακρίβεια τα έξοδά του για μία τριετία ανεξαρτήτως της εξέλιξης της κρίσης.

(ΒΗΜΑ 19/10/08)

5.2 ΠΟΣΟ ΚΡΙΣΙΜΟΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ «ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΩΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ » ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Ιδιαίτερα κρίσιμη παράμετρο για τον υπολογισμό του συνολικού κόστους αποπληρωμής ενός στεγαστικού δανείου, η οποία δεν λαμβάνεται τις περισσότερες φορές σοβαρά υπόψη από τους υποψήφιους δανειολήπτες, αποτελεί το ζήτημα της δυνατότητας πρόωρης εξόφλησης.

Το συγκεκριμένο θέμα γίνεται περισσότερο επίκαιρο σήμερα καθώς οι τράπεζες, προκειμένου να χορηγήσουν δάνεια με πολύ χαμηλά,

ουσιαστικά επιδοτούμενα, επιτόκια απαγορεύουν στους πελάτες τους να αποπληρώσουν πρόωρα το κεφάλαιο που έχουν δανειστεί. Αυτό είναι λογικό καθώς, αν δεν υπήρχε αυτή η ασφαλιστική δικλίδα, οι τράπεζες θα έχαναν από τέτοιες δανειοδοτήσεις διότι θα υπήρχε ο κίνδυνος ο πελάτης τους να εκμεταλλευόταν την αρχική περίοδο του χαμηλού σταθερού επιτοκίου και στη συνέχεια να μετέφερε το δάνειό του σε άλλη τράπεζα.

Όπως επισημαίνουν τραπεζικοί κύκλοι, ο παράγοντας «κόστος πρόωρης ολικής ή μερικής προεξόφλησης» είναι πολύ σημαντικός. Αυτό συμβαίνει διότι η πρόωρη εξόφληση ενός στεγαστικού προγράμματος που έχει «ωριμάσει», βρίσκεται δηλαδή λίγα χρόνια πριν από τη λήξη του, είναι ασύμφορη λόγω του τρόπου λειτουργίας των τοκοχρεολυτικών δανείων. Αντίθετα, συμφέρει όταν πραγματοποιείται τον πρώτο καιρό. Συγκεκριμένα, το μεγαλύτερο μέρος των τόκων που αντιστοιχούν στην αρχικώς συμφωνηθείσα διάρκεια του δανείου καταβάλλεται κατά τα πρώτα χρόνια ζωής του δανείου, καθώς αυτή την περίοδο η αναλογία τόκων και αποπληρωμής κεφαλαίου στη μηνιαία δόση είναι σαφώς υπέρ των πρώτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι για ένα δάνειο διάρκειας 15 ετών οι τόκοι αποτελούν το 53% της πρώτης τοκοχρεολυτικής δόσης που αποπληρώνεται, ενώ όσο πιο μεγάλη είναι η διάρκεια τόσο μεγαλύτερο είναι αυτό το ποσοστό.

Αποτρεπτικός παράγοντας για την πρόωρη αποπληρωμή του δανείου θεωρείται η ποινή που επιβάλλουν οι περισσότερες τράπεζες όταν η προεξόφληση γίνεται σε περιόδους σταθερού επιτοκίου ή όταν ισχύουν οι περιορισμοί που προαναφέρθηκαν στα δάνεια χαμηλής εκκίνησης, οι οποίοι ισχύουν ακόμη και όταν το επιτόκιο έχει μετατραπεί σε κυμαινόμενο. Το συγκεκριμένο πρόστιμο είναι συνήθως τόκοι τριών ή

έξι μηνών, ανάλογα με τη χρονική περίοδο στην οποία γίνεται η πρόωρη αποπληρωμή.

Έτσι, ενώ ο δανειολήπτης έχει ήδη καταβάλει μεγάλο μέρος των τόκων του δανείου του, καθώς αυτοί έχουν υπολογιστεί με βάση την αρχική διάρκεια εξόφλησης, καλείται να πληρώσει επιπλέον χρήματα για τόκους λόγω της ποινής που επιβάλλουν οι τράπεζες. (Βήμα, 14/09/08)

5.3 ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΕΧΟΥΝ ΟΙ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΙ ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

Οι υποψήφιοι δανειολήπτες πρέπει να ελέγχουν τόσο το ύψος του επιτοκίου και το ύψος της δόσης, αλλά και όλα τα λοιπά έξοδα, που συνδέονται με το δάνειο που έχει χορηγηθεί και τα οποία αυξάνουν την πραγματική δανειακή επιβάρυνση. Υπάρχουν έξοδα που συνδέονται με την αξιολόγηση του δανειακού αιτήματος.

Σε περίπτωση που εγκριθεί το στεγαστικό δάνειο πρέπει να εξετάζεται αν υπάρχουν:

- α) έξοδα και επιβαρύνσεις που συνδέονται με την πρόωρη, μερική η ολική αποπληρωμή του δανείου
- β) έξοδα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο, έξοδα νομικού ελέγχου, έξοδα υποθηκοφυλακείου κ.λ.π.
- γ) έξοδα ενεχυρίασης καταθέσεων η ομολόγων η μετοχών και επίδοσης των σχετικών συμβάσεων
- δ) έξοδα παρακράτησης κυριότητας αυτοκινήτου η μοτοσυκλέτας

ε) έξοδα εκχώρησης απαιτήσεων (από μισθώματα ακινήτων η από πιστωτικές κάρτες) και επίδοσης των σχετικών συμβάσεων.

(www.mani.org.gr/fonimanis/2002/05_daneia.htm)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

6.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ **ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ**

Όταν μιλάμε για απαιτήσεις των τραπεζών είναι τα χρηματικά ποσά που απαιτεί η τράπεζα εναντίον τρίτων για τα αγαθά και τις υπηρεσίες που προσφέρει.

Οι απαιτήσεις μπορεί να είναι οργανικές όταν είναι σχετικά με τις λειτουργικές δραστηριότητες της τράπεζας και ανόργανες όταν δεν είναι σχετικά με τις λειτουργικές δραστηριότητες της τράπεζας.

Ακόμη οι απαιτήσεις διακρίνονται σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες σε απαιτήσεις που θα εισπραχθούν ασφαλώς, σε απαιτήσεις που δεν είναι σίγουρο ότι θα εισπραχθούν ασφαλώς και σε ανεπίδεκτης εισπραξιμότητας απαιτήσεις.

Όταν οι δανειολήπτες δεν εξοφλούν την δόση τους στην συμφωνημένη η προκαθορισμένη χρονική προθεσμία παρά τις κατά επανάληψη προειδοποιήσεις της τράπεζας τότε οι απαιτήσεις της τράπεζας χαρακτηρίζονται υπερήμερες και κρίνονται από την διοίκηση της τράπεζας ως καθυστερημένες και ληξιπρόθεσμες.

Η απαίτηση που είναι μέρος του ενεργητικού του ισολογισμού μιας τράπεζας και είναι ληξιπρόθεσμη, δημιουργεί αυξημένες απώλειες των κεφαλαίων της.

Για να μπορέσει η κάθε τράπεζα να διεκδικήσει τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις πρώτα λαμβάνει κάποια μέτρα αλλά συνήθως καταφεύγει στα δικαστήρια ώστε να είναι σίγουρη ότι θα εισπράξει τις οφειλές της.

Το μέρος του ενεργητικού που είναι καθυστερημένο, ληξιπρόθεσμο και απαιτητό χαρακτηρίζεται ως προβληματικό και οι απαιτήσεις ως προβληματικές απαιτήσεις.

Οι κυριότερες προβληματικές απαιτήσεις είναι οι εξής:

<<απαιτήσεις από ανεξόφλητα φορτωτικά έγγραφα, απαιτήσεις από ακάλυπτες επιταγές, απαιτήσεις από απλήρωτες συναλλαγματικές, απαιτήσεις που συνδέονται με ανοικτούς αλληλόχρεους λογαριασμούς και από μακροπρόθεσμα δάνεια, απαιτήσεις που προέρχονται από κατάπτωση εγγυητικών επιστολών, απαιτήσεις από χρεωστικούς τόκους καταθέσεων, απαιτήσεις από προμήθειες που δεν έχουν εξοφληθεί για διάφορες τραπεζικές εργασίες που είχε παρέχει η τράπεζα, απαιτήσεις από προσωπικά, καταναλωτικά δάνεια>>(Ρεπούσης,2004)

Η κάθε τράπεζα οφείλει να παρακολουθεί σε τακτά χρονικά διαστήματα τις παραπάνω μορφές προβληματικών απαιτήσεων γιατί υπάρχει η πιθανότητα να επηρεάσουν αρνητικά την κερδοφορία και την βιωσιμότητα της όταν δεν λάβει τα απαραίτητα μέτρα για να προστατέψει τα συμφέροντα των μετόχων της τράπεζας και των πελατών της.

6.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ, ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ

Οι προβληματικές χορηγήσεις προέρχονται από χορηγήσεις προς τις επιχειρήσεις και τους ιδιώτες που δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στις τραπεζικές τους υποχρεώσεις και στους οποίους γνωστοποιούνται θέματα που δείχνουν ότι δεν είναι σε θέση να πληρώσουν τις τραπεζικές τους υποχρεώσεις.

Τα παρακάτω γεγονότα αποτελούν ένδειξη για κάθε τράπεζα ότι αυξάνεται ο κίνδυνος από την επιχείρηση ή τον ιδιώτη να μην αποπληρώσει τις οφειλές του.

- 1) Όταν ο ιδιώτης ή επιχειρηματίας δείχνει να αυξάνει τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
- 2) Όταν ο ιδιώτης ή επιχειρηματίας παρουσιάζει στην τράπεζα υποθήκες στα ακίνητα του και μερική ή ολική πώληση των περιουσιακών στοιχείων του.
- 3) Η παρουσία ακάλυπτων επιταγών, απλήρωτων συναλλαγματικών, η πραγματοποίηση σε σύντομο χρονικό διάστημα πλειστηριασμού από τρίτους και γενικότερα η καταχώρηση αρνητικών ή δυσμενών σχόλιων στον 'Τειρεσία'.
- 4) Όταν γίνεται διακοπή των πληρωμών ή η πτώχευση ή η διάλυση του νομικού προσώπου που έχει χρηματοδοτηθεί

- 5) Όταν διαπιστωθεί ότι έχουν πραγματοποιηθεί σοβαρές παραβάσεις και κυρώσεις έχουν επιβληθεί από διάφορες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες όπως η Εφορία, το ΙΚΑ.
- 6) Όταν παρουσιαστεί απεργία των εργαζομένων για μεγάλο χρονικό διάστημα όπως όταν υπάρχει το ενδεχόμενο να χαθούν πολλά κεφάλαια από φυσικές καταστροφές, όπως είναι ο σεισμός, η πλημμύρα και η πυρκαγιά
- 7) Όταν γνωστοποιείται στην τράπεζα ότι δεν συμμετέχουν μέτοχοι πια στην επιχείρηση που είχαν γνώσεις και εμπειρία στην λειτουργία της επιχείρησης.
- 8) Όταν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο συμμετέχει σε εταιρεία η σε εταιρείες που είχαν στο παρελθόν μεγάλα οικονομικά προβλήματα
- 9) Όταν ο ιδιώτης ή επιχειρηματίας έχει κάνει επενδύσεις υψηλού ρίσκου όπου αυξάνεται η πιθανότητα αποτυχίας.
- 10) Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι ο ιδιώτης ή επιχειρηματίας παίρνει μέρος σε ύποπτες συναλλαγές όπου μπορεί να πραγματοποιείται ξέπλυμα βρώμικου χρήματος.
- 11) Όταν η διοίκηση της επιχείρησης ή ιδιώτης αποφασίζει να μειώσει την αξία των εγγυήσεων, ενέχυρων και γενικά των καλυμμάτων και εξασφαλίσεων που διέθετε στην τράπεζα.

Σύμφωνα με τον Ρεπούση <<οι Κανόνες της Επιτροπής της Βασιλείας χωρίζουν τις χορηγήσεις σε εκτοκιζόμενες και σε μη εκτοκιζόμενες>>.

Εκτοκιζόμενες είναι οι προβληματικές χορηγήσεις που χρειάζεται να παρακολουθούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα λόγω μείωσης κερδών, αρνητικής καθαρής θέσης, εμφάνισης δυσμενών στοιχείων και

πληροφοριών , αλλά είναι και αυτές που εμφανίζουν οφειλές που έχουν λήξει για χρονικά διαστήματα μικρότερα η μεγαλύτερα των τριών μηνών.

Στην διάρκεια αυτού του σταδίου επιχειρείται συμβιβασμός μεταξύ τράπεζας και δανειολήπτη καθώς ο τελευταίος υπόσχεται με μια αίτηση να εξοφλήσει τις οφειλές του στο χρονικό διάστημα που έχουν συμφωνήσει οι δυο πλευρές. Ταυτόχρονα εξετάζεται από την τράπεζα αν ο δανειολήπτης μπορεί να παρέχει πρόσθετες καλύψεις στην τράπεζα όπως είναι οι προσωπικές εγγυήσεις τρίτων φυσικών η νομικών προσώπων η και παραχωρείται δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης η υποθήκης σε αστικά η μη αστικά ακίνητα η σε επιχειρηματικά ακίνητα καθώς και η παράδοση και ενεχυρίαση αξιογράφων όπως είναι οι επιταγές και οι συναλλαγματικές που προέρχονται από το πελατολόγιο των πιστούχων.

Μη εκτοκίζόμενες χορηγήσεις είναι αυτές που είναι αμφίβολο αν θα εισπραχθούν και οι ανεπίδεκτες ή επισφαλείς χορηγήσεις. Όταν δεν εισπράττονται οφειλές και συνεχίζεται για μεγάλο χρονικό διάστημα επιβεβαιώνεται η αδυναμία είσπραξης τους και αν έχουν αποτύχει οι εξώδικες προσπάθειες είσπραξης απαιτήσεων τότε αναγκαστικά η τράπεζα για τα δικά της συμφέροντα θα καταφύγει στα δικαστήρια.

Στο στάδιο αυτό η τράπεζα σκοπό έχει να επιδικαστεί η απαίτηση με έκδοση εκτελεστού τίτλου και να γίνει έναρξη των δικαστικών ενεργειών εναντίον οποιουδήποτε φυσικού και νομικού προσώπου που έχει σχέση με τις οφειλές που έχουν λήξει.

Η τράπεζα στην συνέχεια απαιτεί την είσπραξη του ποσού που έχει συμφωνηθεί να καταβάλει ο δανειολήπτης και αυτό γίνεται μέσω

αναγκαστικής, συντηρητικής κατάσχεσης, εγγραφής προσημειώσεων, πλειστηριασμός κινητών και ακίνητων πραγμάτων.

Οι αναφερόμενες διάφορες απαιτήσεις επηρεάζουν τις προβλέψεις των τραπεζών και εφόσον είναι προβληματικές είναι αναγκαίο να τεθούν σε ισορροπία με συντελεστές που καθορίζουν οι εποπτικές αρχές και επηρεάζουν την κεφαλαιακή τους επάρκεια.

Σύμφωνα με Ρεπούση <<όταν η τράπεζα ανακαλύπτει τις προβληματικές απαιτήσεις τότε εξετάζει τα ενέχυρα και τις εγγυήσεις που διαθέτει για να βγάλει συμπέρασμα αν κατά πόσο μπορεί να γίνει η είσπραξη των οφειλών λιγότερο από 50%, μεταξύ 50%-75% η παραπάνω από 75%>>(Ρεπούσης,2004). Το αρμόδιο τμήμα της τράπεζας που ασχολείται με τις απαιτήσεις που έχουν πρόβλημα παίρνει αποφάσεις σχετικά με την είσπραξη τους με εξωδικαστικές και δικαστικές ενέργειες. Μετά παρακολουθούν την ροή των εισπράξεων και προσπαθούν να πάρουν διαρθρωτικά μέτρα για να καταβάλλονται τα χρήματα από τον δανειολήπτη. Όταν πια έχουν εξαντληθεί όλα τα μέσα είσπραξης από τον οφειλέτη και χαρακτηριστεί η απαίτηση ανεπίδεκτη είσπραξης και γίνεται φανερό ότι ο πελάτης δεν είναι φερέγγυος τότε η τράπεζα μπορεί να προχωρήσει σε απόσβεση όλων των οφειλών και την απόσβεση αυτή να την παρουσιάσει στον ισολογισμό της με την κατά προσέγγιση αξία της.

6.3 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

Σύμφωνα με Χολέβα <<οι δικαστικές ενέργειες έχουν την μορφή της προσφυγής σε ασφαλιστικά μέτρα, σύνταξη της τακτικής αγωγής και

όσον αφορά για συναλλαγματικές και γραμμάτια σε διαταγή ακολουθείται συνοπτική διαδικασία για την έκδοση εκτελεστού τίτλου>>.

Οι δικαστικές ενέργειες ολοκληρώνονται με την αναγκαστική εκτέλεση για την ικανοποίηση της απαίτησης της τράπεζας που περιλαμβάνει την κατάσχεση, τον πλειστηριασμό, την αναγκαστική διαχείριση και την προσωπική κράτηση

6.4 ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

Σύμφωνα με τον Χολέβα κατά την Πολιτική Δικονομία (5^ο Βιβλίο, αρ.682-738) σε <<πολύ αναγκαίες περιπτώσεις η για να αποφευχθεί ο κίνδυνος που διαφαίνεται τα δικαστήρια με ειδική διαδικασία έχουν το δικαίωμα να διατάζουν ασφαλιστικά μέτρα για την εξασφάλιση η διατήρηση ενός δικαιώματος η την ρύθμιση μιας κατάστασης και να τα ρυθμίζουν η να τα ανακαλούν. Τα ασφαλιστικά μέτρα τίθενται σε εφαρμογή από το Μονομελές Πρωτοδικείο. Μπορούν να εφαρμοστούν και από το καθ' ύλη αρμόδιο δικαστήριο που βρίσκεται πιο κοντά στον τόπο που θα εκτελεστούν>>.

Αν η κύρια υπόθεση είναι σε εκκρεμότητα σε πολυμελές δικαστήριο τότε μπορεί να διαταχθούν και από το δικαστήριο αυτό.

Στην γραμματεία του δικαστηρίου η σχετική αίτηση δίνεται η οποία την υποβάλλει αμέσως στον δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου ο οποίος ορίζει τόπο, ημέρα και ώρα για την συζήτηση τους, δίνει διαταγή να είναι παρόντες αυτοί κατά των οποίων απευθύνεται η αίτηση, ορίζει

τον τρόπο γνωστοποίησης προς αυτούς και καθορίζει το χρονικό διάστημα που πρέπει να υπάρξει μεταξύ της αποστολής της κλήσης μέχρι την συζήτηση.

Η παρέμβαση στην διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων στο Μονομελές Πρωτοδικείο μπορεί να συμβεί και προφορικά.

Όταν οι καταστάσεις είναι πολύ επείγουσες ή όταν υπάρχει άμεσος κίνδυνος το δικαστήριο μπορεί να συζητήσει την αίτηση χωρία να καλέσει στο δικαστήριο εκείνον κατά τον οποίον απευθύνεται. Στην περίπτωση που ο αιτούμενος όσο και εκείνος κατά του οποίου απευθύνεται η αίτηση εμφανισθούν εκούσια ενώπιον του δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου, η αίτηση συζητείται αμέσως.

Κατά τον Χολέβα <<στην ασφαλιστικών μέτρων αίτηση πρέπει να ορίζεται και το μέτρο που ζητείται και να υπάρχουν συνοπτικά τα πραγματικά γεγονότα που δίνουν την πιθανότητα (1) στο δικαίωμα για την εξασφάλιση και την διατήρηση του οποίου ζητείται η ανάληψη του μέτρου αυτού και (2) τον κίνδυνο που διαφαίνεται ή την επείγουσα περίπτωση>>(Χολέβας, 1995). Στις τραπεζικές απαιτήσεις θα πρέπει να αναγράφεται το χρηματικό ποσό που χρωστάει ο δανειολήπτης.

Σε υποθέσεις ασφαλιστικών μέτρων απαραίτητη είναι η προαπόδειξη και αρκεί η πιθανολογία των ισχυρισμών. Το δικαστήριο στην συνέχεια αφού έχει συγκεντρώσει στην κατοχή του όλα τα στοιχεία που είναι αναγκαία για να κρίνει και με την απόφαση του αποδέχεται ή απορρίπτει ολόκληρη ή κατά ένα μέρος την αίτηση.

Αν το δικαστήριο κρίνει ότι υπάρχει ανάγκη μπορεί με το που κατατίθεται η αίτηση και ώσπου να εκδοθεί η απόφαση του να εκδώσει αυτεπάγγελτα προσωρινή διαταγή που καταχωρίζεται κάτω από την

αίτηση η στα πρακτικά, σε σχέση με τα μέτρα που πρέπει να τεθούν σε εφαρμογή μέχρι την έκδοση της απόφασης του.

Το δικαστήριο παίρνει εκείνα τα ασφαλιστικά μέτρα που σύμφωνα με την κρίση του αρμόζουν για την κάθε περίπτωση.

Τα ασφαλιστικά μέτρα που αποφασίζονται ισχύουν προσωρινά και δεν επηρεάζουν την κύρια υπόθεση. Έχοντας στα χέρια της το αντίγραφο της απόφασης για ασφαλιστικό μέτρα η τράπεζα έχει την δυνατότητα να προχωρήσει σε αναγκαστική εκτέλεση τους.

6.5 ΤΑΚΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ

Αγωγή είναι το κύριο δικαστικό μέσο που μπορεί να χρησιμοποιήσει κάποιος για να επιλυθεί μια χρηματική διαφορά στα πολιτικά δικαστήρια. Προβλέπεται και ρυθμίζεται στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και αφορά κυρίως διαφορές Αστικού και Εμπορικού Δικαίου, δηλαδή ως επί το πλείστον περιουσιακές διαφορές μεταξύ ιδιωτών ή εμπόρων.

Ο Χολέβας αναφέρει ότι σε σχέση με το αντικείμενο τους υπάρχουν τριών ειδών αγωγές: <<**Καταψηφιστική** είναι η αγωγή, με την οποία ο ενάγων ζητά να καταδικαστεί ο εναγόμενος σε πράξη ή παράλειψη>>. (Χολέβας, 1995)

<<**Αναγνωριστική** είναι η αγωγή, με την οποία ο ενάγων ζητά από το δικαστήριο να διαπιστώσει την ύπαρξη ή ανυπαρξία μιας έννομης σχέσης ή ενός δικαιώματος>>. (Χολέβας, 1995)

<<Διαπλαστική είναι η αγωγή με την οποία ο ενάγων ζητά από το δικαστήριο να διαμορφώσει μια έννομη σχέση, η οποία κατά τον νόμο διαμορφώνεται μόνο με δικαστική απόφαση>>. (Χολέβας, 1995)

Η αγωγή βασίζεται στην σύμβαση δανεισμού που σκοπό έχει να βοηθήσει την τράπεζα να πάρει αυτά που της οφείλονται.

Υπάρχουν δυο ειδών σχετικές αιτήσεις αυτές που διακρίνονται σε κύριες αιτήσεις αγωγής με τις οποίες ζητείται η καταδίκη του εναγόμενου στην ικανοποίηση της απαίτησης του ενάγοντα και β) σε παρεπόμενες αιτήσεις αγωγής που αφορούν δικαστική δαπάνη.

Η αγωγή αποτελείται από το δικόγραφο με το οποίο μια διαφορά εισάγεται στο δικαστήριο με σκοπό την αποκατάσταση ενός δικαιώματος που προσβλήθηκε η την ικανοποίηση μιας απαίτησης.

Σύμφωνα με τον Χολέβα το κάθε δικόγραφο της αγωγής εμπεριέχει << το δικαστήριο στο οποίο απευθύνεται , τα ονοματεπώνυμα των διαδίκων και την διεύθυνση της κατοικίας τους, το δικαίωμα του ενάγοντα να στραφεί κατά του εναγόμενου, την νομική θεμελίωση του αιτήματος, την ακριβή περιγραφή του επίδικου αντικειμένου και χρονολογία και υπογραφή από τον ενάγοντα η τον πληρεξούσιο του. (Χολέβας, 1995).

6.6 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ΑΓΩΓΩΝ

Τα ασφαλιστικά μέτρα έχουν το πλεονέκτημα ότι κρίνονται άμεσα, οι αποφάσεις του δικαστηρίου βγαίνουν γρήγορα και το σημαντικότερο δεν

προσβάλλονται με κανένα δικαστικό μέσο εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Έτσι η αναγκαστική εκτέλεση δεν καθυστερεί. Μειονέκτημα των ασφαλιστικών μέτρων είναι ότι έχουν προσωρινό χαρακτήρα, αφού η οριστική λύση δίνεται με την εκδίκαση της κύριας αγωγής.

Πλεονέκτημα των τακτικών αγωγών είναι ότι ξεδιαλύνουν οριστικά και τελειωτικά μια απαίτηση. Μειονέκτημα τους είναι ότι μέχρι να βγει η τελική απόφαση χρειάζεται πολύς χρόνος. Όταν μάλιστα τα δικαστήρια έχουν πολλές υποθέσεις να εκδικάσουν το χρονικό διάστημα μεγαλώνει.

Η Τράπεζα σε ορισμένες περιπτώσεις κατά την πιστοδότηση του οφειλέτη, ανεξάρτητα από τυχόν άλλες ασφάλειες, τον υποχρεώνει να εκδώσει μια επιταγή σε διαταγή της η να αποδεχθεί μια συναλλαγματική έκδοσή της. Άλλωστε στο χαρτοφυλάκιο της τράπεζας υπάρχουν πάντα πιστωτικοί τίτλοι που έχουν μεταβιβασθεί σ' αυτή με οπισθογράφηση, σαν ασφάλεια για την λήψη ενός δανείου.

Στις περιπτώσεις αυτές αν ο οφειλέτης δεν είναι συνεπής στις υποχρεώσεις του και η τράπεζα καταφύγει στην δικαστική οδό για την ικανοποίηση της απαίτησης της, μπορεί να ακολουθήσει κατά τον Χολέβα << την ειδική συνοπτική διαδικασία των αρ. 623-634 της Πολιτικής Δικονομίας για την έκδοση διαταγής πληρωμής που είναι τίτλος που εκτελείται χρησιμοποιούμενος την αναγκαστική εκτέλεση>>.

Η ειδική αυτή διαδικασία εφαρμόζεται για χρηματικές απαιτήσεις εφόσον η απαίτηση και το οφειλόμενο ποσό αποδεικνύεται με δημόσιο η ιδιωτικό έγγραφο(συναλλαγματική, επιταγή, γραμμάτιο σε διαταγή)

Αρμόδιος για την έκδοση διαταγής πληρωμής είναι ο δικαστής του Μονομελούς Πρωτοδικείου. Για την έκδοση της διαταγής δεν γίνεται συζήτηση στο ακροατήριο.

Η διαταγή πληρωμής εκδίδεται έπειτα από αίτημα του δικαιούχου της απαίτησης με αίτηση που υποβάλλει στην γραμματεία του δικαστηρίου και κάτω από την οποία συντάσσεται έκθεση. Στην αίτηση αναγράφονται τα στοιχεία των διαδίκων, η απαίτηση και το συγκεκριμένο ποσό χρημάτων μαζί με τους τυχόν οφειλόμενους τόκους, επισυνάπτονται δε σ' αυτό τα έγγραφα που αποδεικνύουν την απαίτηση και το ποσό τους. Ο δικαστής αποφασίζει άμεσα σχετικά με την αίτηση χωρίς να καλέσει τον δανειολήπτη, έχει όμως δικαίωμα να καλέσει τον αιτούντα για εξηγήσεις.

Η αίτηση απορρίπτεται αν δεν συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις για την έκδοση διαταγής πληρωμής, αλλιώς γίνεται δεκτή και ο δικαστής εκδίδει την απόφαση για την διαταγή.

Ακόμη, στην διαταγή πληρωμής αναφέρονται<< το ονοματεπώνυμο του δικαστή, το ονοματεπώνυμο και η διεύθυνση αυτού που ζήτησε τη διαταγή και εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η αίτηση, η αιτία της πληρωμής, το ποσό που πρέπει να καταβληθεί, η διαταγή για την πληρωμή, η σημείωση ότι εκείνος κατά του οποίου στρέφεται, έχει το δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή μέσα σε 15 ημέρες από την επίδοση της διαταγής και η υπογραφή του δικαστή>>. (Χολέβας, 1995)

6.7 ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ- ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

Σκοπός των δικαστικών αποφάσεων είναι να καταφέρει η τράπεζα να πάρει αυτά που της χρωστάει ο δανειολήπτης. Οι προηγούμενες δικαστικές ενέργειες που προαναφέραμε έχουν σκοπό η το δικαστήριο να βγάλει εκτελέσιμη απόφαση του δικαστηρίου η να εκδοθεί διαταγή πληρωμής που είναι τίτλοι εκτελεστοί για να μπορέσει να εφαρμοστεί η Αναγκαστική εκτέλεση και να είναι σε θέση η τράπεζα να απαιτήσει τις οφειλές της.

Σύμφωνα με τον Χολέβα το 8^ο Βιβλίο της Πολιτικής Δικονομίας, αρ.904-1054 αναφέρεται στην Αναγκαστική Εκτέλεση. Την αναγκαστική εκτέλεση την ζητά η δανείστρια τράπεζα που στρέφεται κατά του οφειλέτη(δανειολήπτη).

Υπάρχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις για να πραγματοποιηθεί η αναγκαστική εκτέλεση οι οποίες είναι:

<< Το απόγραφο που είναι αντίγραφο του εκτελεστού τίτλου όπου πάνω αναφέρεται η εντολή για την αναγκαστική εκτέλεση, η προδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης: επίδοση αντιγράφου του απογράφου η της απόφασης των ασφαλιστικών μέτρων στον οφειλέτη με επιταγή για εκτέλεση και η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης>>. Η τελευταία γίνεται με την φροντίδα της απαίτησης της τράπεζας.

Η αναγκαστική εκτέλεση για να πάρει η τράπεζα αυτά που της οφείλονται είναι έμμεση και γίνεται η με κατάσχεση περιουσιακών στοιχείων του δανειολήπτη και πώληση τους σε δημόσιο πλειστηριασμό η με αποβολή από την περιουσία του και θέση της υπό αναγκαστική διαχείριση η και με προσωπική κράτηση του οφειλέτη, ώστε να πεισθεί και να αναγκαστεί να πληρώσει .

6.8 ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ-ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΒΟΛΗ

Η αναγκαστική εκτέλεση πραγματοποιείται ύστερα από εντολή του δανειστή προς ένα δικαστικό επιμελητή και αφού συμφωνηθεί ο τρόπος και τα αντικείμενα στα οποία θα γίνει η εκτέλεση.

Αν είναι για κατάσχεση και πώληση τους με πλειστηριασμό ορίζεται ως υπάλληλος του ένας συμβολαιογράφος της περιφέρειας του τόπου όπου έγινε η κατάσχεση.

Ο δικαστικός επιμελητής έχει την εξουσία να επιδιώκει με κάθε τρόπο την ανεύρεση των αντικειμένων της κατάσχεσης(εκτός από νυχτερινές ώρες, Κυριακές και αργίες, οπότε οι έρευνες γίνονται με άδεια του Ειρηνοδίκη του τόπου της εκτέλεσης) και μπορεί να ζητά την βοήθεια της αστυνομικής αρχής για την διευκόλυνση του έργου του. Αν υπάρχει υποχρέωση παράδοσης η απόδοσης ακινήτου ο δικαστικός επιμελητής αποβάλλει εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση και ορίζει αυτόν υπέρ του οποίου αυτή γίνεται (αναγκαστική αποβολή).

Κατά τον Χολέβα «η κατάσχεση κινητών πραγμάτων χωρίζεται σε: κατάσχεση στα χέρια του οφειλέτη, κατάσχεση στα χέρια τρίτου, συντηρητική κατάσχεση και κατάσχεση ειδικών περιουσιακών στοιχείων».

Από την κατάσχεση δεν λαμβάνονται υπόψη τα είδη προσωπικής χρήσης της οικογένειας του δανειολήπτη, τα τρόφιμα, τα παράσημα, τα βιβλία, τα μουσικά όργανα και εκείνα τα πράγματα, που είναι απαραίτητα για την εργασία του.

6.9 ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Σύμφωνα με τον Χολέβα το άρθρο 1034-1046 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας «υπάρχει περίπτωση για να καταφέρει η τράπεζα να εισπράξει τα χρήματα που της οφείλονται μπορεί να επιβληθεί αναγκαστική διαχείριση σε ακίνητο η επιχείρηση του οφειλέτη».

Η απόφαση αυτή εφαρμόζεται με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας του ακινήτου η της επιχείρησης αν ζητηθεί από δανειστή που έχει τίτλο εκτελεστό και που έχει επιδώσει επιταγή για εκτέλεση στον οφειλέτη.

Με την ίδια απόφαση διορίζεται και ο διαχειριστής του ακινήτου η της επιχείρησης

και πρέπει να είναι πρόσωπο οριζόμενο απ' αυτόν (π.χ. ένα στέλεχος της τράπεζας) με ανάληψη της ευθύνης από τον ίδιο. Αν διαχειριστής είναι ο δανειολήπτης διορίζεται και επόπτης για να τον επιβλέπει. Το δικαστήριο είναι αρμόδιο για την μηνιαία αποζημίωση του διαχειριστή και του επόπτη.

Ο διαχειριστής είναι υπεύθυνος για όλες τις πράξεις που χρειάζονται για να γίνει ωφέλιμη οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου η της επιχείρησης. Τα έσοδα που προκύπτουν από την διαχείριση, αφού καλυφτούν τα έξοδα τα υπόλοιπα προορίζονται να καλύψουν τις απαιτήσεις του δανειστή(τράπεζας). Η αναγκαστική διαχείριση τελειώνει αν ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις του δανειστή.

6.10 ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΚΡΑΤΗΣΗ

Η Προσωπική κράτηση είναι το τελευταίο μέσο που σπάνια χρησιμοποιούν οι τράπεζες και δεν επιθυμούν να το χρησιμοποιούν απέναντι στον πελάτη προκειμένου να συγκεντρώσουν τα οφειλόμενα.

Ο δανειολήπτης εξαναγκάζεται να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του. Σύμφωνα με τον Χολέβα <<διέπεται από τα άρθρα 1047-1054 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας>>. Συνήθως συντάσσεται από το δικαστήριο εναντίων εμπόρων για εμπορικές απαιτήσεις. Η προσωπικής κράτηση δεν μπορεί να διαρκέσει πάνω από ένα χρόνο. Η αίτηση για την προσωπική κράτηση εκδικάζεται από το αρμόδιο για την απαίτηση δικαστήριο.

Αν πρόκειται για νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (εταιρείες) διατάσσεται κατά των εκπροσώπων τους. Η προσωπική κράτηση δεν μπορεί να εκτελεστεί παρά μόνον αφού η απόφαση του δικαστηρίου που την έχει κάνει δεκτή γίνει τελεσίδικη.

Ο δανειολήπτης συλλαμβάνεται από δικαστικό επιμελητή μπροστά σε μάρτυρα και συντάσσεται γι' αυτήν έκθεση.

Ο δανειστής που έχει αποφασίσει να εφαρμόσει την προσωπική κράτηση είναι υποχρεωμένος να προκαταβάλλει κάθε μήνα τα έξοδα διατροφής του δανειολήπτη που έχει γίνει η προσωπική κράτηση (Χολέβας,1995).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΔΙΩΞΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Σε κάθε σύμβαση που υπογράφεται μεταξύ τράπεζας και δανειολήπτη υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι που επιτρέπουν στην τράπεζα να διακόψει την χορήγηση στον πελάτη να κλείσει οριστικά τον η τους λογαριασμούς της χορήγησης και να ζητήσει από τον πελάτη το ποσό που έχει συμφωνηθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης το οποίο θεωρείται από την τράπεζα ληξιπρόθεσμο και απαιτητό.

Το ποσό που χρωστάει ο δανειολήπτης προστίθεται με τους τόκους υπερημερίας που υπολογίζονται με το επιτόκιο υπερημερίας και με τους τόκους ανατοκίζόμενους ανά εξάμηνο. Επίσης συνήθως οι τράπεζες καλούν τον δανειολήπτη να πληρώσει το χρέος του και αν ο δανειολήπτης δεν εκφράσει τις αντιρρήσεις του γραπτώς μέσα σε 10-20 ημέρες τότε η τράπεζα θεωρεί ότι ο οφειλέτης αναγνωρίζει το υπόλοιπο ποσό που χρωστάει και τις επιμέρους χρεώσεις. Έχουν υπάρξει πολλές φορές αντιδράσεις από την πλευρά των δανειοληπτών για αυτές τις χρεώσεις και έχουν δοθεί οδηγίες από διάφορες οργανώσεις δανειοληπτών αλλά και από Οργανώσεις καταναλωτών.

Υπάρχουν και άλλοι λόγοι εκτός από τους παραπάνω που συντελούν στο να κλείσει ο λογαριασμός πιστοδοτήσεων και έχουν σχέση με την παραβίαση των δεσμεύσεων που είχε αναλάβει ο δανειολήπτης όταν υπέγραφε την σύμβαση με την τράπεζα.

Αυτές οι δεσμεύσεις σύμφωνα με τον Ρεπούση είναι οι εξής :

«Ο δανειολήπτης υποχρεούται για οποιαδήποτε μεταβολή της νομικής μορφής, της διάλυσης του νομικού προσώπου η της μεταβίβασης περιουσιακών του στοιχείων και γενικά για οποιαδήποτε μεταβολή της οικονομικής η περιουσιακής κατάστασης του να έχει την γραπτή έγκριση της Τράπεζας, θα πρέπει σε τακτά χρονικά διαστήματα ο οφειλέτης (εταιρεία) να προσκομίζει ισολογισμούς, ισοζύγια, φορολογικές δηλώσεις και άλλα οικονομικά στοιχεία για να ενημερώνεται η τράπεζα για την οικονομική κατάσταση του οφειλέτη και την πιστοληπτική του ικανότητα, Ο δανειολήπτης δεν πρέπει να έχει οφειλές σε άλλη η άλλες τράπεζες, Ο δανειολήπτης πρέπει να έχει την άδεια της πρώτης τράπεζας που έχει συνάψει δάνειο για να μπορεί να δέχεται εξασφαλίσεις από άλλους δανειστές».

Το πρώτο στάδιο που η τράπεζα προβαίνει στην αναγκαστική επιδίωξη της απαίτησης είναι να αποκτήσει τον εκτελεστό τίτλο. Εκτελεστοί τίτλοι είναι α) τα πρακτικά ελληνικών δικαστηρίων που περιέχουν συμβιβασμό και προσδιορισμό δικαστικών εξόδων, β) οι διαιτητικές αποφάσεις, γ) οι τελικές αποφάσεις καθώς και αυτές κάθε ελληνικού δικαστηρίου που αναγνωρίστηκαν προσωρινά εκτελέσιμες, δ) οι διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από τον νόμο ως τίτλοι εκτελεστοί , ε) οι διαταγές πληρωμής και απόδοσης της χρήσης μισθίου ακίνητου που εκδίδουν Έλληνες δικαστές στ) οι αλλοδαποί τίτλοι που κηρύχθηκαν εκτελεστοί ζ) τα συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Οι διαταγές πληρωμής συντάσσονται όταν υπάρχουν απαιτήσεις που πηγάζουν από συμβάσεις ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού, συμβάσεις δανείου, εγγυητικές επιστολές και αξιόγραφα όπως είναι οι επιταγές και οι συναλλαγματικές.

Για την έκδοση των διαταγών πληρωμής κατά το άρθρο 623 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας χρειάζεται η απαίτηση και το οφειλόμενο ποσό να αποδεικνύονται με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο και τα οποία συρράπτονται με την αίτηση.

Η έκδοση διαταγής πληρωμής γίνεται μόνο όταν η απαίτηση δεν βασίζεται σε αίρεση, προθεσμία, όρο ή αντιπαροχή και το ποσό των χρημάτων ή των χρεογράφων που ζητείται είναι ορισμένο. Τέλος δεν μπορεί να εκδοθεί διαταγή πληρωμής σε και αν εκδόθηκε είναι άκυρη αν πρέπει να παραδοθεί σε άτομα που μένουν στο εξωτερικό ή η διαμονή τους είναι άγνωστη.

Σύμφωνα με Ρεπούση (στο άρθρο 360Α Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας) αφού εκδίδεται η διαταγή πληρωμής, « ο αρμόδιος δικηγόρος της τράπεζας παίρνει το απόγραφο της διαταγής πληρωμής και το γνωστοποιεί με δικαστικό επιμελητή στον δανειολήπτη και σε όσους έχουν σχέση με αυτόν, μέσα στην προθεσμία δύο μηνών από την έκδοση της, αλλιώς αν περάσει αυτή η προθεσμία παύει να ισχύει». Ο πελάτης που χρωστάει έχει το δικαίωμα να εναντιωθεί, με την άσκηση ανακοπής εναντίον της διαταγής πληρωμής μέσα σε 15 ημέρες που αρχίζει από την επόμενη ημέρα της επίδοσης.

Λόγοι ανακοπής είναι στους όρους που είχαν τεθεί κατά την υπογραφή της σύμβασης για την χορήγηση του δανείου, και με επιχειρήματα που προβάλλει ο πελάτης αμφισβητώντας το ποσό που οφείλει στην τράπεζα.

Επίσης κατά τον Ρεπούση η διαταγή πληρωμής σύμφωνα με το άρθρο 29 παράγραφος 1 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας «μπορεί να αποτελέσει τίτλο για εγγραφή υποθήκης ή για την τροπή προσημείωσης σε υποθήκη εφόσον δεν γίνει ανακοπή από την πλευρά του πελάτη έγκαιρα ή αν γίνει ανακοπή κατά αυτής και δεν γίνει

δεκτή σε πρώτο βαθμό και δεν ασκηθεί έφεση κατά αυτής μέσα στις νόμιμες προθεσμίες η αν η έφεση απορριφθεί».

Η τράπεζα προκειμένου ο πελάτης να μην είναι σε θέση ο πελάτης να κάνει άλλες ενστάσεις προχωρεί σε δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής αν δεν έχει ασκηθεί καθόλου ανακοπή κατά αυτής στον δανειολήπτη οπότε εκείνος έχει την δυνατότητα άσκησης ανακοπής μέσα σε 10 ημέρες από την επίδοση.

Κατά τον Ρεπούση η διάταξη αυτή του άρθρου 633 του κώδικα Πολιτικής Δικονομίας είναι πολύ σημαντική γιατί έτσι «ισχυροποιείται περισσότερο η διαταγή πληρωμής και δεν θα μπορούν κατά την αναγκαστική εκτέλεση να προταθούν οι ενστάσεις του άρθρου 933 Πολιτικής Δικονομίας που αφορούν στην απαίτηση , αφού θα έχουν ήδη κριθεί»

Η διαταγή πληρωμής υπόκειται σε εικοσαετή παραγραφή. Η τράπεζα θέλει να επισπεύσει την αναγκαστική εκτέλεση για να έχει την πρωτοβουλία των κινήσεων και αυτά που της οφείλονται να της δοθούν από τον πελάτη και προχωράει στην προσημείωση η/και υποθήκη κατά των ακινήτων των υπόχρεων μιας προβληματικής απαίτησης. Στην συνέχεια γίνεται κατάσχεση του/των ακίνητων και προχωράει στην διαδικασία του πλειστηριασμού .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ

8.1 ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ

Γενικά σχετικά με τους πλειστηριασμούς ισχύουν τα εξής

1) Τα διάφορα ακίνητα όπως διαμέρισμα, γραφεία, καταστήματα, εργοστάσια, μονοκατοικίες, αποθήκες είτε για οικόπεδα που ανήκουν σε αυτούς που χρωστούν στην τράπεζα ή στους εγγυητές των δανειζόμενων που οφείλουν στην τράπεζα θα βγαίνουν σε πλειστηριασμούς όπου η αρχική τιμή πώλησης του ακινήτου/των θα είναι στο μισό της πραγματικής αξίας σύμφωνα με τον νόμο.

2) Η τράπεζα δημοσιεύει σε συγκεκριμένες εφημερίδες τα διάφορα ακίνητα που έχει κατασχέσει και προσκαλεί τους υποψήφιους αγοραστές να δηλώσουν το τίμημα που είναι διατεθειμένοι να δώσουν για το ακίνητο/α σε συγκεκριμένο χρόνο. Στην δημοσίευση δίνεται λεπτομερής περιγραφή του ακινήτου. Έτσι ο υποψήφιος αγοραστής μπορεί να σχηματίσει μια πρώτη εικόνα για το ακίνητο/α και να καταλήξει αν τον ενδιαφέρει να δηλώσει τα λεφτά που προσφέρει.

3) Οι πλειστηριασμοί διεξάγονται κάθε Τετάρτη κατά τις ώρες 12.00 έως 14.00 στο Δημαρχείο με την παρουσία του συμβολαιογράφου ή κάποιου άλλου νόμιμου εκπροσώπου. Από την τελική τιμή που καθορίζεται η τιμή πώλησης του ακινήτου στο τέλος του πλειστηριασμού πρώτα ικανοποιούνται με ποσοστό μέχρι 40% οι Δημόσιοι φορείς όπως το ΙΚΑ, η εφορία που χρωστάει ο δανειολήπτης

- 4) Στην περίπτωση που με το τελικό τίμημα του ακινήτου δεν πληρωθούν τα χρωστούμενα στους Δημόσιους οργανισμούς τότε αυτοί θα τα διεκδικήσουν μέσω άλλων τρόπων.
- 5) Η τράπεζα άμα θέλει μπορεί να θέσει δικά της κριτήρια για έναρξη των προσφορών του ακίνητου/ων.
- 6) Με το που ολοκληρώνεται ο πλειστηριασμός καταγράφεται αμέσως στο σύστημα Τειρεσίας ο δανειολήπτης ότι είναι δυσμενής πελάτης.
- 7) Οι ενδιαφερόμενοι δηλώνουν την προσφορά τους σε κλειστούς φακέλους οι οποίοι ανοίγονται στην λήξη της προθεσμίας. Αν οι προσφορές των υποψήφιων αγοραστών είναι παραπλήσιες τότε καλούνται να δώσουν δεύτερη προσφορά.
- 8) Ο αγοραστής που θα επιλεγεί από την επιτροπή καλείται να δώσει το 10% με 30% του συνολικού ποσού για να ξέρει η τράπεζα ότι ο υποψήφιος αγοραστής ενδιαφέρεται πραγματικά για το ακίνητο. Αν δεν μπορεί να δώσει το παραπάνω ποσοστό ο ενδιαφερόμενος τότε επιλέγεται ο επόμενος ενδιαφερόμενος.
- 9) Τέλος υπογράφονται τα τελικά συμβόλαια όπου γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ο αγοραστής καταβάλλει το 30%-100% της συνολικής τιμής.
- 10) Μεταξύ του αγοραστή και της τράπεζας καθορίζεται με ποιο τρόπο θα καταβάλει το υπόλοιπο των χρημάτων στην Τράπεζα. Ο υποψήφιος ενδιαφερόμενος μπορεί είτε να πληρώσει όλο το υπόλοιπο της οφειλής, να διαπραγματευτεί με την Τράπεζα τον τρόπο καταβολής του, που συνήθως γίνεται με το να πάρει ακόμη και στεγαστικό δάνειο. (http://00357.info/com/index/otsm/plistiriasmoi/plisiriasmos_akinittwn.asp)

Σύμφωνα με τον κύριο Τσιμπίδη Παναγιώτη υπεύθυνο Διεθνών Μεσιτικών Γραφείων

<<ολα τα ακίνητα τα οποία είναι προϊόντα κατάσχεσης αφού η Τράπεζα εξάντλησε όλα τα περιθώρια και δεν μπορεί να πάρει αυτά που της οφείλονται. προχωράει στην διαδικασία του πλειστηριασμού>>(www.grad.gr/ekp.htm)

. Ωστόσο οι ενέργειες που θα εφαρμοστούν μέχρι να φτάσουμε στον πλειστηριασμό πρέπει να ακολουθούν το γράμμα του νόμου. Αν δεν εφαρμοστεί σωστά ο νόμος μέχρι τον πλειστηριασμό τότε ο δανειολήπτης μπορεί να ζητήσει μέχρι τρεις μήνες μετά την διενέργεια του πλειστηριασμού ανακοπή του πλειστηριασμού. Τότε έχει μεγάλες πιθανότητες ο οφειλέτης να την κερδίσει αν συντρέχουν ένα από τα παρακάτω:

- 1) Ο δικαστικός επιμελητής δεν ακολούθησε την νομική οδό για την κατάσχεση του ακινήτου από την Τράπεζα.
- 2) Στην δημοσίευση του ακινήτου στον Τύπο δεν υπήρχε λεπτομερής περιγραφή του ακινήτου
- 3) Η περιγραφή του ακινήτου στην εφημερίδα ήταν τελείως διαφορετική από αυτήν που ήταν στην πραγματικότητα.
- 4) Στην περίπτωση που είναι πάνω από ένα ακίνητο για πώληση τότε πουλώντας πάνω από ένα ακίνητο ο οφειλέτης μπορεί να εξοφλήσει το συνολικό του χρέος

(www.grad.gr/ekp.htm)

8.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ

Η νέα νομοθετική ρύθμιση που αποφάσισε η κυβέρνηση πρόσφατα και αποτελεί ασπίδα για τους πλειστηριασμούς προβλέπει τα εξής:

- 1) Δίνεται στους οφειλέτες περίοδος χάριτος μέχρι ένα χρόνο για να καταφέρουν να συμφωνήσουν με την Τράπεζα ή το Δημόσιο ευνοϊκότερους όρους προτού ξεκινήσουν οι διαδικασίες κατάσχεσης του ακινήτου.
- 2) Να μην διεξάγονται πλειστηριασμοί σε τιμή πιο κάτω της αντικειμενικής τιμής
- 3) Να μην πραγματοποιείται κατάσχεση των μισθών στις περιπτώσεις που ο μισθός καταβάλλεται από τον εργοδότη όχι κατευθείαν στον εργαζόμενο αλλά με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό.
- 4) Το ξεκίνημα της τιμής του πλειστηριασμού να ξεκινάει από 20.000 ευρώ
- 5) Να υπάρχουν αυστηρότεροι κανόνες για την λειτουργία εισπρακτικών εταιρειών
- 6) Να γίνουν αλλαγές στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας όπου ο χώρος πλειστηριασμών είναι τα Ειρηνοδικεία με γραμμένες σφραγισμένες προσφορές για να εξασφαλίζεται στο ακέραιο το αδιάβλητο του πλειστηριασμού και να αποφεύγονται φαινόμενα εκβιασμών(Καθημερινή, 16/09/08)

8.3 ΑΛΛΑΖΕΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΕΞΑΓΩΓΗΣ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ

Σύμφωνα με την πρόσφατη ψήφιση του νόμου 3714/2008 βασικές αλλαγές έγιναν στην διαδικασία διεξαγωγής των αναγκαστικών πλειστηριασμών κινητών και ακινήτων . Συγκεκριμένα:

Οι πλειστηριασμοί θα διεξάγονται πια στο Ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου πραγματοποιήθηκε η κατάσχεση επί πλειστηριασμού κινητών η στην περιφέρεια που βρίσκεται το ακίνητο για τον πλειστηριασμό ακινήτων, την Τετάρτη που έχει οριστεί από τις 4 έως 5 το απόγευμα(και όχι πια από τις 12 το μεσημέρι μέχρι τις 2 το απόγευμα που ίσχυε μέχρι τώρα.

Ακόμη, οι προσφορές θα παραδίδονται εγγράφως και σε σφραγισμένο φάκελο την αμέσως προηγούμενη εργάσιμη μέρα από τις 9 το πρωί ως τις 2 το απόγευμα.

Επίσης, οι υποψήφιοι πλειοδότες είναι υποχρεωμένοι μαζί με το σφραγισμένο φάκελο της προσφοράς να καταθέσουν στον συμβολαιογράφο εγγύηση που να ισοδυναμεί με την τιμή που δόθηκε την πρώτη φορά

Άλλη μια αλλαγή είναι ότι οι προϊστάμενοι των υπηρεσιών των Ειρηνοδικείων της χώρας πρέπει να φροντίσουν να δίνονται οι κατάλληλες αίθουσες που πού θα διεξάγονται οι πλειστηριασμοί μέσα στο συγκεκριμένο ωράριο που καθορίζεται από τις νέες διατάξεις (Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας-Τεύχος Πρώτο-Αρ.Φύλλου 231, Νοέμβριος 2008).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ

9.1 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΝ

Στην Ελλάδα εφαρμόζεται από το 1992 με το προεδρικό διάταγμα 384 το κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο στις τράπεζες.

Το Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο αποτελείται από δέκα ομάδες γενικής λογιστικής όπου καταχωρούνται και παρακολουθούνται λογαριασμοί. Οι πέντε πρώτες ομάδες περιλαμβάνουν λογαριασμούς ισολογισμού η έκτη και έβδομη ομάδα περιλαμβάνει λογαριασμούς εκμεταλλεύσεως, η όγδοη ομάδα αποτελείται από λογαριασμούς αποτελεσμάτων, η ένατη ομάδα αποτελείται από λογαριασμούς αναλυτικής λογιστικής εκμεταλλεύσεως και η δέκατη ομάδα έχει λογαριασμούς τάξεως.

Η δεύτερη ομάδα περιέχει λογαριασμούς ενεργητικού μιας τράπεζας και ειδικά τις χορηγήσεις της τράπεζας προς τους πελάτες της καθώς και τα ενσώματα στοιχεία που περνάνε στην κατοχή της από διάφορους πλειστηριασμούς.

Η λογιστική ανάπτυξη των πρωτοβάθμιων λογαριασμών των πιστοδοτήσεων γίνεται με γνώμονα το πόσο εξαρτάται ο οφειλέτης από την τράπεζα σε συνδυασμό πόσο καλοπληρωτής είναι ο πελάτης και οι δευτεροβάθμιοι αναπτύσσονται με βάση το κλάδο των οικονομικών δραστηριοτήτων που ξεχωρίζουν σε συνδεδεμένες, συμμετοχικού

ενδιαφέροντος, και άλλες επιχειρήσεις. Οι τριτοβάθμιοι λογαριασμοί αναπτύσσονται κατά είδος οικονομικών δραστηριοτήτων.

Όταν δίνεται στον πελάτη το ποσό της πιστοδοτήσεως τότε χρεώνεται ο κατάλληλος λογαριασμός χορηγήσεως και πιστώνεται ο κατάλληλος λογαριασμός. Όταν εισπράττεται από την τράπεζα οποιοδήποτε απαιτητό ποσό από τον δανειολήπτη όπως έξοδα, τόκοι τότε χρεώνεται ο λογαριασμός 38 <<Χρηματικά διαθέσιμα>> η λογαριασμός καταθέσεως του πελάτη και πιστώνεται αντίστοιχα λογαριασμός πιστοδότησης. Η κάθε τράπεζα σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα προσθέτει τόκους και προμήθειες στις πιστοδοτήσεις με χρέωση των λογαριασμών πιστοδοτήσεων και πίστωση των οικείων του λογαριασμού 70 <<Έσοδα από τόκους χορηγήσεων. Παρεπόμενα έσοδα από πιστοδοτήσεις χρεώνονται στον σχετικό λογαριασμό των πιστοδοτήσεων και πιστώνονται οι οικείοι υπολογαριασμοί του λογαριασμού 74 <<Έσοδα από προμήθειες>>(Ρεπούσης, 2004).

Κατά τον Ρεπούση <<απαιτήσεις από πιστοδοτήσεις που παρουσιάζονται στους πρωτοβάθμιους λογαριασμούς 20 και 21 που είναι ληξιπρόθεσμες μεταφέρονται από τους λογαριασμούς αυτούς σε χρέωση των λογαριασμών 24 <<χορηγήσεις σε καθυστέρηση>> η 25 <<χορηγήσεις σε καθυστέρηση σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>>, κατά περίπτωση>>.

Σύμφωνα με τον Ρεπούση <<οι επισφαλείς απαιτήσεις από τις πιστοδοτήσεις μεταφέρονται από τους λογαριασμούς 20,21 η 24, 25 σε χρέωση των λογαριασμών 27 <<Επισφαλείς χορηγήσεις>> η 28 <<Επισφαλείς χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>> κατά περίπτωση. Κατά Ρεπούση <<επισφαλείς απαιτήσεις από πιστοδοτήσεις που θεωρούνται ανεπίδεκτες

εισπράξεως αποσβένονται με χρέωση του λογαριασμού 44.03 <<προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις>> και πίστωση του λογαριασμού της χορηγήσεως που αποσβένεται>>(Ρεπούσης, 2004)

Όλα τα περιουσιακά στοιχεία που η τράπεζα αποκτάει από πλειστηριασμούς απεικονίζονται στον λογαριασμό 29. Τα ποσά που δίνει η τράπεζα για να κατέχει αυτά τα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται στον λογαριασμό 29.97. Με το που αποκτώνται τα περιουσιακά στοιχεία και εκδίδεται η κατακυρωτική έκθεση τα σχετικά ποσά μεταφέρονται από τον λογαριασμό 29.97 στους οικείους υπολογαριασμούς του 29 (Ρεπούσης, 2004).

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 20: <<ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ>>

Όταν δίνεται το χρηματικό ποσό στον οφειλέτη από την Τράπεζα τότε χρεώνεται ο οικείος λογαριασμός χορήγησης με πίστωση του κατάλληλου λογαριασμού. Κατά την είσπραξη της απαίτησης όπως κεφάλαιο, τόκοι κ.λ.π. έξοδα πιστώνεται ο λογαριασμός της χορήγησης και χρεώνεται ο λογαριασμός 38 η ενός λογαριασμού των καταθέσεων του πελάτη.

Κατά τον Παπαδέα <<για τον υπολογισμό των τόκων και προμηθειών όσον αφορά τις χορηγήσεις χρεώνεται ο λογαριασμός χορηγήσεων και πιστώνεται οικείος υπολογαριασμός του 70 <<Εσοδα από τόκους χορηγήσεων>> και για τον υπολογισμό προμήθειας εισπράξεως η προμήθειας αδράνειας χρεώνεται ο λογαριασμός χορηγήσεων και πιστώνεται οικείος υπολογαριασμός του 74 (Εσοδα από προμήθειες)>>.

Τα τηλεφωνικά και ταχυδρομικά έξοδα περιλαμβάνονται και εμφανίζονται σε πίστωση των 75.11.00-02. <<Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών-εισπράξεις τελών επικοινωνίας-τηλεφωνικά, telex, ταχυδρομικά>>

Οι φόροι στα έσοδα χορηγήσεων εμφανίζονται σε πίστωση των οικείων λογαριασμών του 54 <<Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη>>(Παπαδέας, 2007).

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 24: <<ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ>>

Στους λογαριασμούς 20 και 24 η τράπεζα χορηγεί σε μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Η μεταφορά των χορηγήσεων από τον 20 στον 24 σημαίνει ότι ο δανειολήπτης δεν εξοφλεί στο χρονικό διάστημα που θα όφειλε την δόση οπότε η Τράπεζα την χαρακτηρίζει την απαίτηση ληξιπρόθεσμη μόνιμης καθυστέρησης στην εξόφληση, η οικονομική κατάσταση του πελάτη δεν δείχνει να βελτιώνεται και η Τράπεζα καταγγέλει τη μεταξύ τους σύμβαση.

Αρα ο λογαριασμός 24 δεν αφορά πρόσκαιρη ταμειακή δυσχέρεια του πελάτη.

Σύμφωνα με το ΚΛΣΤ η μεταφορά από τον 20 στον 24 γίνεται όταν για οποιοδήποτε λόγο η σύμβαση καταγγελθεί και κλείσει. Ο χρόνος καταγγελίας της σύμβασης εξαρτάται από τους όρους της ίδιας της σύμβασης.

Κατά τον Παπαδέα <<για την μεταφορά του λογαριασμού σε μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις με την Τράπεζα επιχειρήσεις απαιτείται η παρακάτω εγγραφή>>(Παπαδέας, 2007)

24 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

20 Χορηγήσεις

Συγκεκριμένα στα γραμμάτια, όταν δεν εισπραχθούν εγκαίρως (αναφερόμενη ημερομηνία λήξεως και επιπλέον δυο εργάσιμες ημέρες) υπάρχουν και τόκοι καθυστέρησης. Όταν, όμως παραμείνουν ανεξόφλητα 20 ημέρες μετά την ημερομηνία λήξεως, την επόμενη εργάσιμη ημέρα μεταφέρονται στο 24 μαζί με τα διαμαρτυρικά κ.λ.π. έξοδα, ενώ οι τόκοι τους υπολογίζονται αμέσως μετά την αναγραφόμενη ημερομηνία λήξεως (Παπαδέας, 2007).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Ας υποθέσουμε ότι αν στην ημερομηνία λήξεως 09/12/2008 τα γραμμάτια αξιάς 45,000 Ευρώ δεν εισπράττονται από την Τράπεζα. Η τράπεζα θα περιμένει δύο εργάσιμες ημέρες και στις 11/12/2008 τα διαμαρτυρεί με καταβολή 15 Ευρώ ως έξοδα. Αν παραμένουν ανεξόφλητα για 20 ημέρες μετά την ημερομηνία λήξεως

Κατά Παπαδέα <<η Τράπεζα μεταφέρει λογιστικά στις 30/12/2008 την σχετική απαίτηση από τον 20.15.00 στον 24.15.00>>.(Παπαδέας, 2007)

Η λογιστική εγγραφή είναι η εξής

Χρέωση

24.15 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση στην βιοτεχνία

24.15.00 Προεξόφληση γραμματίων 45,015

Πίστωση

20.15 Χορηγήσεις στην βιοτεχνία

20.15.00 Προεξόφληση γραμματίων 45,015

Αν στην συνέχεια υποθέσουμε ότι τελικά εξοφλούνται στις 21/01/2009 υπολογίζουμε τόκους για 41 ημέρες (10/12/08-21/01/2009) και τόκο εξόφλησης 10% : $45,015 \times 0,10 \times 41/365 = 505,65$

Κατά Παπαδέα <<καταχωρούμε την εγγραφή υπολογισμού>>(Παπαδέας,2007)

Χρέωση

24.15 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση στην βιοτεχνία

24.15.00 Προεξόφληση γραμματίων 505,65

Πίστωση

70.54 Έσοδα από τόκους χορηγήσεων σε καθυστέρηση

70.54.00 Έσοδα από τόκους χορηγήσεων στην βιοτεχνία 505,65

Κατά Παπαδέα <<η εγγραφή εξόφλησης της συνολικής απαίτησης: $45,015 + 505,65 = 45,521$ Ευρώ>>.

Η λογιστική εγγραφή είναι η εξής

38.00 Ταμείο	45,521	
24.15 <u>Χορηγήσεις σε καθυστέρηση στην βιοτεχνία</u>		45,521
24.15.00 Προεξόφληση γραμματίων		45,521

Στο αναλυτικό καθολικό ο 24.15.00 εξισώνεται(κλείνει)

24.15.00 << Χορηγήσεις σε καθυστέρηση στην βιοτεχνία-προεξόφληση γραμματίων>>

Χρέωση		Πίστωση
30/12/2008	45,015	45,521
21/01/2009		
21/01/2009	505,65	

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 25 «ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ
ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ»**

Οι πρωτοβάθμιοι λογαριασμοί των χορηγήσεων αναπτύσσονται με βάση το πόσο ο δανειολήπτης εξαρτάται από την τράπεζα η όχι σε συνδυασμό με το πόσο αξιόπιστος η όχι είναι ο πελάτης.

Η δημιουργία του λογαριασμού 25: <<Χορηγήσεις σε καθυστέρηση σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>> προέρχεται από την ύπαρξη και λειτουργία του λογαριασμού 21: <<Χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>>(ενήμερες).

Κατά τον Παπαδέα << η τράπεζα στον λογαριασμό 25 και 21 παρακολουθεί τις χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις και η μεταφορά των σχετικών λογαριασμών προβλέπει την παρακάτω εγγραφή:

25 ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

21 ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ(Παπαδέας, 2007)

Η διάκριση μεταξύ τους στον κωδικό 25 εμφανίζεται σε επίπεδο δευτεροβάθμιων λογαριασμών και άνω όπου οι συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν κωδικό 25.00-25.49 και οι συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις έχουν κωδικό 25.50-25.99

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 27: <<ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ>>

Η μεταφορά των ενήμερων πιστοδοτήσεων (λογαριασμός 20) στις πιστοδοτήσεις που είναι σε καθυστέρηση (λογαριασμός 24) σημαίνει ότι υπάρχει πρόβλημα στην ρευστοποίηση τους αλλά δεν σημαίνει ότι οι συγκεκριμένες πιστοδοτήσεις είναι επισφαλείς(δηλ όχι ασφαλείς) απαιτήσεις, ούτε κατά προέκταση ότι είναι ανεπίδεκτες εισπράξεως αφού έχουν την δυνατότητα να καλύπτονται με εμπράγματα εξασφαλίσεις , και μόνο το μέλλον μπορεί να δείξει και για ποιο ύψος είναι. Εφόσον

καταλήξει η τράπεζα να θεωρεί την χορήγηση του πελάτη επισφαλής τότε χρεώνεται ο λογαριασμός 27. Επισφαλείς χορηγήσεις και πιστώνεται ο λογαριασμός 20 η ο 24.

(Παπαδέας, 2007).

Επισφαλής χαρακτηρίζεται κάθε χορήγηση, είτε έχει προηγουμένως χαρακτηριστεί ως καθυστερημένη, είτε όχι, για την οποία υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι δεν θα εισπραχθεί ολικά ή μερικά.

Στοιχειώδεις ενδείξεις μπορεί να είναι οι μεγάλες και διαρκείς ζημιές του πελάτη, η σημαντική καθυστέρηση εξόφλησης των χρεών του, εκτός των τραπεζικών, προς τους διάφορους Δημόσιους τομείς όπως το ΙΚΑ, την Εφορία και πιθανότατα η ποινική του δίωξη.

Κατά τον Παπαδέα «ο χαρακτηρισμός «επισφαλείς χορηγήσεις» σε μη συνδεδεμένες με την τράπεζα επιχειρήσεις απεικονίζεται λογιστικά με την παρακάτω εγγραφή:» (Παπαδέας, 2007)

27 Επισφαλείς χορηγήσεις

20 Χορηγήσεις

η 24 η Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

Η τελική, όμως απόφαση του χαρακτηρισμού πρέπει να λαμβάνεται από τον υπολογισμό της κάλυψης ή όχι μέσω εμπράγματων ή προσωπικών εξασφαλίσεων. Αν αυτές κριθούν αρκετές να ικανοποιήσουν την Τράπεζα, οι απαιτήσεις παραμένουν στο λογαριασμό 24 και δεν μεταφέρονται στον 27.

Τέλος, ο υπολογισμός τόκων διακόπτεται για τις χορηγήσεις που χαρακτηρίζονται ως επισφαλείς και η Τράπεζα έχει την ευχέρεια να συνεχίσει να παρακολουθεί τους δουλεμένους τόκους των απαιτήσεων

αυτών με (πληροφοριακούς) λογαριασμούς και με την παρακάτω εγγραφή τάξεως(πληροφοριακή εγγραφή)

04 ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

04.90 Διάφοροι χρεωστικοί λογαριασμοί πληροφοριών

04.90.00 Υπολογισμοί τόκων σε επισφαλείς χορηγήσεις

08 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

08.90 Διάφοροι πιστωτικοί λογαριασμοί πληροφοριών

08.90.00 Υπολογισμοί τόκων σε επισφαλείς χορηγήσεις (Παπαδέας , 2007)

Αν η Τράπεζα έχει συμπεριλάβει στα έσοδα της χρήσεως δουλευμένους τόκους επισφαλών πιστοδοτήσεων τότε αναγκάζεται να κάνει (πιστώσει) πρόβλεψη ισόποση προς τους τόκους αυτών των χορηγήσεων σε βάρος των αποτελεσμάτων της χρήσεως(χρέωση)

Σύμφωνα με το ΚΛΣΤ η επισφαλής πιστοδότηση που καθίσταται ανεπίδεκτη εισπράξεως πρέπει να αποσβένεται.

Η απόσβεση ενεργείται σε βάρος της προβλέψεως που έχει σχηματισθεί(44.03.00,1) η σε βάρος των αποτελεσμάτων(83.20.03,4) εφόσον η πρόβλεψη είναι ανεπαρκής.

Οι αποσβεσμένες χορηγήσεις μπορεί να απεικονίζονται μέχρι να συμπληρωθεί ο χρόνος της νόμιμης παραγραφής τους, σε (πληροφοριακούς) λογαριασμούς και με την παρακάτω εγγραφή τάξεως:

04 ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

04.80 Απαιτήσεις αποσβεσμένες

08 ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

08.90 Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για απόσβεση απαιτήσεων

(Παπαδέας , 2007)

9.2 ΝΟΜΙΜΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ-ΠΙΘΑΝΕΣ ΑΠΩΛΕΙΕΣ ΕΠΙΣΦΑΛΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Με βάση το νόμιμο ποσοστό η Τράπεζα προέβλεψε 2.600.000 Ευρώ απώλειες από επισφαλείς πελάτες και καταχώρησε την εγγραφή

68.03 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις **2.600.000**

68.03.00 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

από χορηγήσεις σε πελάτες

44.03 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

2.600.000

44.03.00 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις από

χορηγήσεις σε πελάτες

Αν πρόκειται για χορηγήσεις σε πιστωτικά ιδρύματα τότε σε αυτήν την εγγραφή χρεώνεται ο 68.03.01 και πιστώνεται ο 44.03.01:

<<προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων>>

Αν στο τέλος της χρήσεως οι απώλειες από επισφαλείς πελάτες ανέλθουν σε 2.300.000 Ευρώ η Τράπεζα θα κάνει την ακόλουθη εγγραφή:

44.03 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

2.300.000

44.03.00 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις από

χορηγήσεις σε πελάτες

27 ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

2.300.000

Η 28 ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ

ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Έτσι ο λογαριασμός 44.03.00 παρουσιάζει πιστωτικό υπόλοιπο 100.000 Ευρώ και μεταφέρεται στους λογαριασμούς του Παθητικού.

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 28: <<ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ
ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ>>**

Η δημιουργία του λογαριασμού 28: <<Επισφαλείς χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>> προέρχεται από την ύπαρξη και λειτουργία είτε του λογαριασμού 21: <<Χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>>(ενήμερες) , είτε του λογαριασμού 25: <<Χορηγήσεις σε καθυστέρηση σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις>>

Κατά Παπαδέα << σε κάθε διαφορετική περίπτωση η Τράπεζα παρακολουθεί τις χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις και η μεταφορά των σχετικών λογαριασμών απαιτεί την παρακάτω εγγραφή:>>

**28 ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ
ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

**21 ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ
ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**

**η 25 η ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ
ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ(Παπαδέας , 2007)

Η διάκριση μεταξύ τους στον λογαριασμό 28 παρουσιάζεται σε δευτεροβάθμιους λογαριασμούς και άνω όπου οι συνδεδεμένες επιχειρήσεις έχουν κωδικό 28.00-28.49 και οι συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις έχουν κωδικό 25.50-25.99

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ 29: <<ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥΣ>>

Στον λογαριασμό 29 παρακολουθούνται τα περιουσιακά στοιχεία που έχει στην κατοχή της η Τράπεζα μέσα από την διαδικασία των πλειστηριασμών.

Τα πάγια στοιχεία δεν προορίζονται για πάγια εκμετάλλευση (ομάδα 1), αλλά για υποχρεωτική ρευστοποίηση σε σύντομο χρονικό διάστημα(Κυκλοφορούν Ενεργητικό-ομάδες 2-3)

Όταν καταβάλλεται το τελικό αντίτιμο του ακινήτου στον πλειστηριασμό γίνεται η εξής εγγραφή

29.97 Προκαταβολές για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Από πλειστηριασμό

29.97.01 Για την απόκτηση κτιρίων από πλειστηριασμό

38.00 Ταμείο (Παπαδέας , 2007)

Μετά την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και την απόκτηση της κυριότητας από την Τράπεζα γίνεται η εξής λογιστική εγγραφή:

29.01 Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων από πλειστηριασμό

29.97 Προκαταβολές για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείωνΑπό πλειστηριασμό

29.97.01 Για την απόκτηση κτιρίων από πλειστηριασμό (Παπαδέας , 2007)

Στο ΚΛΣΤ οι σχετικές με τα πάγια αποσβέσεις και προβλέψεις υπολογίζονται με τις παρακάτω λογιστικές εγγραφές, αν και δεν αναγνωρίζονται ακόμα φορολογικά:

66.29 Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων από πλειστηριασμούς

66.29.01 Αποσβέσεις κτιρίων-εγκαταστάσεων κτιρίων από πλειστηριασμούς

29.99 Αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία από πλειστηριασμούς

29.99.01 Αποσβεσμένα κτίρια –εγκαταστάσεις κτιρίων από πλειστηριασμούς

83.29 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων περιουσιακών στοιχείων από πλειστηριασμούς

83.29.01 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων κτιρίων-εγκαταστάσεων κτιρίων από πλειστηριασμούς

44.29 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων περιουσιακών στοιχείων από πλειστηριασμούς

44.29.01 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων κτιρίων-εγκαταστάσεων κτιρίων από πλειστηριασμούς(Παπαδέας ,2007)

Σύμφωνα με τον νόμο η Τράπεζα πρέπει γρήγορα να εκποιήσει το πάγιο που απέκτησε από τον πλειστηριασμό. Θα πρέπει να παρουσιασθεί με την καθαρή λογιστική του αξία πριν εκποιηθεί. Η σχετική εγγραφή αντιλογισμού των αντίθετων λογαριασμών του είναι:

29.99 Αποσβεσμένα περιουσιακά στοιχεία από πλειστηριασμούς

29.99.01 Αποσβεσμένα κτίρια –εγκαταστάσεις κτιρίων από πλειστηριασμούς

44.29 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων περιουσιακών στοιχείων από πλειστηριασμούς

44.29.01 Προβλέψεις απαξιώσεων και υποτιμήσεων κτιρίων-εγκαταστάσεων κτιρίων από πλειστηριασμούς

29.01 Κτίρια-εγκαταστάσεων κτιρίων από πλειστηριασμούς

Τέλος γίνεται η εγγραφή πώλησης του πάγιου για να κλείσει ο λογαριασμός του:

38.00 Ταμείο

29.01 Κτίρια-εγκαταστάσεις κτιρίων από πλειστηριασμούς

Στην παραπάνω εγγραφή μπορεί να συμβεί να μην ταυτίζεται το ποσό της ταμιακής είσπραξης με την καθαρή λογιστική αξία του παγίου.

Αν εισπραχθούν περισσότερα χρήματα, πρέπει να πιστωθεί και ο

81.03(έκτακτα κέρδη), ενώ, αν εισπραχθούν λιγότερα χρήματα, πρέπει να χρεωθεί και ο 81.02(έκτακτες ζημίες)

Τέλος, αν το συγκεκριμένο κτίριο έχει άδεια ανέγερσης μετά την 1/1/1988 και δεν έχει προηγηθεί καμμία εγκατάσταση (π.χ. ιδιόχρηση, ενοικίαση), τότε κατά την πωλησή του πρέπει να υπολογισθεί και Φόρος Προστιθέμενης Αξίας.

(Παπαδέας , 2007)

9.3 ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ

Η εξυπηρέτηση του δανείου γίνεται με δυο τρόπους. Ο ένας τρόπος είναι με την μέθοδο των ίσων μερών του κεφαλαίου και ο άλλος τρόπος είναι με την μέθοδο του σταθερού τοκοχρεολυσίου (γαλλική μέθοδος)

Στην μέθοδο των ίσων μερών του κεφαλαίου ο δανειολήπτης πληρώνει σε κάθε δόση στην τράπεζα σταθερό ποσό για κεφάλαιο(χρεολύσιο). Ο τόκος μεταβάλλεται γιατί υπολογίζεται κάθε φορά το ανεξόφλητο ποσό του κεφαλαίου και είναι επόμενο να μειώνεται όσο μειώνεται το ανεξόφλητο κεφάλαιο. Συνεπώς με την μέθοδο αυτή οι δόσεις δεν είναι ίσες αφού το μειωμένο χρεολύσιο είναι σταθερό, και οι τόκοι είναι μεταβλητό μέγεθος(Κόντος, 2007)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

Έστω ότι την 01/01/2005 χορηγείται ένα δάνειο €1,000,000 το οποίο συμφωνείται να εξοφληθεί σε 10 εξαμηνιαίες δόσεις με την μέθοδο του σταθερού χρεολυσίου με επιτόκιο δανείου 10%.

Ο πίνακας απόσβεσης δανείου έχει ως εξής:

Ημερ/ναι	Χρέωση	Πίστωση Κεφάλαιο	Πίστωση Τόκοι	Πίστωση Σύνολο	Ανεξόφλητο πόσο
01/01/2005	1,000,000	-----	-----	-----	1,000,000
		-			
01/07/2005	49.315,07(1)	100,000	49.315,07	149.315,07	900,000
01/01/2006	45.123,29(2)	100,000	45.123,29	145.123,29	800,000
01/07/2006	39.452,05(3)	100,000	39.452,05	139.452,05	700,000
01/01/2007	35.095,89(4)	100,000	35.095,89	135.095,89	600,000
01/07/2007	29.589,04(5)	100,000	29.589,04	129.589,04	500,000

	5)		29.589,0	4	
			4		
01/01/2008	25.068,49(100,000		125.068,4	400,000
	6)		25.068,4	9	
			9		
01/07/2008	19.726,02(100,000			300,000
	7)		19.726,0	119.726,0	
			2	2	
01/01/2009	15.041,09(100,000			200,000
	8)		15.041,0	115.041,0	
			9	9	
01/07/2009	9.863,01(9	100,000			100,000
)		9.863,01	109.863,0	
				1	
01/01/2010	5.013,70(1	100,000			0,000
	0)		5.013,70	105.013,7	
				0	

$$(1) 1,000,000 \times 10\% \times 180/365 = 49.315,07$$

$$(2) 900,000 \times 10\% \times 183/365 = 45.123,29$$

$$(3) 800,000 \times 10\% \times 180/365 = 39.452,05$$

$$(4) 700,000 \times 10\% \times 183/365 = 35.095,89$$

$$(5) 600,000 \times 10\% \times 180/365 = 29.589,04$$

$$(6) 500,000 \times 10\% \times 183/365 = 25.068,49$$

$$(7) 400,000 \times 10\% \times 180/365 = 19.726,02$$

$$(8) 300,000 \times 10\% \times 183/365 = 15.041,09$$

$$(9) 200,000 \times 10\% \times 180/365 = 9863,01$$

$$(10) 100.000 \times 10\% \times 183/365 = 5.013,70$$

Ο άλλος τρόπος εξυπηρέτησης δανείου είναι με την μέθοδο του σταθερού τοκοχρεολυσίου (γαλλική μέθοδος). Σε αυτήν την περίπτωση ο δανειολήπτης πληρώνει σταθερό ποσό κάθε φορά σε κάθε δόση. Αυτό σημαίνει ότι σε κάθε δόση μεταβάλλεται τόσο το κεφάλαιο (χρεολύσιο) όσο και ο τόκος με τρόπο να διατηρείται σταθερό το τοκοχρεολύσιο. Με τον τρόπο αυτό οι τόκοι στην αρχή είναι υψηλοί, το τοκοχρεολύσιο μικρό πράγμα που αντιστρέφεται με την πάροδο του χρόνου

(Κόντος, 2007).

ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

Σύμφωνα με τον Κόντο <<στο Βήμα 4 γίνονται οι παρακάτω λογιστικές εγγραφές>>

(Κόντος, 2007)

----- 1/01/2005 -----

ΧΡΕΩΣΗ

20.30.10.01 Στεγαστικό Δάνειο Ιδιώτη **1,000,000**

ΠΙΣΤΩΣΗ

51.00 Κατάθεση Ταμειυτηρίου **1,000,000**

Αιτιολογία: Χορήγηση Δανείου στον πελάτη μας X

-----**01/07/2005**-----

ΧΡΕΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο ιδιώτη 49.315,00

ΠΙΣΤΩΣΗ

70.30.10 Τόκοι στεγαστικού δανείου ιδιώτη 49.315,00

Αιτιολογία: Οριστικοί τόκοι περιόδου 1/01/2005-30/6/2005 στεγαστικού δανείου πελάτη μας X

*(1.000.000,00X10%X180/365=49.315,00)

-----//-----

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο **149.315,00**

ΠΙΣΤΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο Ιδιώτη **149.315,00***

Αιτιολογία: Είσπραξη από τον πελάτη μας X τοκοχρεολυτική δόση
1/07/2005

*(Τόκος 49.315,00 + Χρεολύσιο 100.000,00=149.315,00)

-----01/01/2006-----

ΧΡΕΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο Ιδιώτη 45.123,20

ΠΙΣΤΩΣΗ

70.30.10 Τόκοι στεγαστικού δανείου ιδιώτη 45.123,20

Αιτιολογία: Αναλογούντες και απαιτητοί τόκοι περιόδου 01/07/2005-
31/12/2005

στεγαστικού δανείου Πελάτη μας X

*(900.000X10%X183/365=45.123,20)

-----//-----

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο 145.123,20

ΠΙΣΤΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο Ιδιώτη 145.123,20

Αιτιολογία: Είσπραξη από Πελάτη μας X λόγω τοκοχρεολυτική δόση
δανείου 01/01/2006

-----01/07/2006-----

ΧΡΕΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο ιδιώτη 39.452,05

ΠΙΣΤΩΣΗ

70.30.10 Τόκοι στεγαστικού δανείου ιδιώτη 39.452,05*

Αιτιολογία: Αναλογούντες και απαιτητοί τόκοι περιόδου 01/01/2006-30/06/2006

στεγαστικού δανείου Πελάτη μας X

*(800.000,00X10% X180/365=39.452,05)

-----//-----

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο 139.452,05

ΠΙΣΤΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δανείου Ιδιώτη 139.452,05*

Αιτιολογία: Είσπραξη από τον πελάτη μας X τοκοχρεολυτικής δόση 1/07/2006

*(Τόκος 39.452,05 + Χρεολύσιο 100.000,00=139.452,05)

-----01/01/2007-----

ΧΡΕΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο Ιδιώτη 35.095,89

ΠΙΣΤΩΣΗ

70.30.10 Τόκοι στεγαστικού δανείου ιδιώτη 35.095,89*

Αιτιολογία: Αναλογούντες και μη απαιτητοί τόκοι περιόδου 01/07/2006-31/12/2006

στεγαστικού δανείου Πελάτη μας X

*(700.000,00X10% X183/365=35.095,89)

-----//-----

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο 135.095,89

ΠΙΣΤΩΣΗ

20.30.10.02 Στεγαστικό δάνειο ιδιώτη 135.095,89

Αιτιολογία: Είσπραξη από πελάτη μας X τοκοχρεολυτικής δόσης δανείου

(Τόκος:35.095,89+ Χρεολύσιο:100.000,00)

-----//-----

ΠΛΗΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩ

Κατά τον Κόντο <<στην περίπτωση που ο δανειολήπτης εξοφλεί δόση τότε η Τράπεζα για την είσπραξη μετρητών κάνει την ακόλουθη λογιστική εγγραφή>>

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο

ΠΙΣΤΩΣΗ

20 XXXX 19 Χορηγήσεις(Κόντος , 2007)

ΠΛΗΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗ ΔΟΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΟΥ ΣΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Σύμφωνα με τον Κόντο<<όταν εξοφλείται δάνειο σε συνάλλαγμα μπορεί να καταβληθεί από τον πελάτη αυτούσιο συνάλλαγμα η να καταβληθεί το αντίτιμο του ξένου συναλλάγματος σε Ευρώ>>

Η λογιστική εγγραφή που διενεργείται από την Τράπεζα όταν εξοφλείται δάνειο σε συνάλλαγμα που μπορεί να καταβληθεί από τον πελάτη αυτούσιο συνάλλαγμα είναι η ακόλουθη:

ΧΡΕΩΣΗ

38.21 Επιταγές εισπρακτέες σε βάρος τραπεζών εξωτερικού

ΠΙΣΤΩΣΗ

20 XXXX 19 Χορηγήσεις

Η λογιστική εγγραφή που διενεργείται από την Τράπεζα όταν καταβάλλεται το αντίτιμο του ξένου συναλλάγματος σε Ευρώ είναι η εξής:

ΧΡΕΩΣΗ

46 XX 01 Position συναλλάγματος

ΠΙΣΤΩΣΗ

20 XXXX 19 Χορηγήσεις

Στο ημερολόγιο σε Ευρώ γίνεται η ακόλουθη εγγραφή

ΧΡΕΩΣΗ

38.00 Ταμείο

ΠΙΣΤΩΣΗ

46.XX.90 Αντίτιμο Position συναλλάγματος (Κόντος, 2007)

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Με την εργασία αυτή ενημερώθηκαν οι υποψήφιοι δανειολήπτες για τους γενικούς όρους χορήγησης στεγαστικών δανείων από τις διάφορες τράπεζες αλλά και από βασικούς φορείς όπως Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο . Επίσης ενημερώθηκαν για τις τελευταίες εξελίξεις στο χώρο των στεγαστικών δανείων, πως πρέπει να αντιδράσουν στην κρίση όσοι έχουν πάρει στεγαστικό δάνειο , και τι πρέπει να προσέχουν οι μελλοντικοί υποψήφιοι στεγαστικών δανείων. Επίσης ενημερώθηκαν για όλο το φάσμα των δικαστικών ενεργειών μέχρι τον πλειστηριασμό που προβαίνει η Τράπεζα σε όσους δανειολήπτες ιδιώτες-επιχειρήσεις δεν πληρώνουν τις δόσεις τους όπως προέβλεπε η αρχική σύμβαση

Επίσης παρουσιάστηκαν οι βασικές λογιστικές εγγραφές που πραγματοποιούνται από την Τράπεζα σε συγκεκριμένους λογαριασμούς της ομάδας 2 όπως λογαριασμός 20-Χορηγήσεις, λογαριασμός 24-Χορηγήσεις σε Καθυστέρηση, λογαριασμός 25-Χορηγήσεις σε καθυστέρηση σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις, λογαριασμός 27-Επισφαλείς Χορηγήσεις, λογαριασμός 28-Επισφαλείς χορηγήσεις σε συνδεδεμένες και συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις και λογαριασμός 29-Περιουσιακά στοιχεία από πλειστηριασμούς.

Τέλος παρουσιάστηκαν οι δυο μέθοδοι εξυπηρέτησης δανείου με παραδείγματα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. <<Ασπίδα>> για πλειστηριασμούς: Η κυβέρνηση προωθεί νομοθετική ρύθμιση η οποία θα προβλέπει ότι ένα ακίνητο δεν θα βγαίνει σε πλειστηριασμό με τιμή κατώτερη της αντικειμενικής του αξίας, Καθημερινή, 16/09/08.
2. Γιάννης Κ. Χολέβας, Τραπεζικές εργασίες: Προβληματικές χορηγήσεις, Interbooks, 1995.
3. Σπύρος Δ. Ρεπούσης, Τραπεζικές Πιστοδοτήσεις: Προβληματικές απαιτήσεις από πιστοδοτήσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα , 2004.
4. http://00357.info/com/index/otsm/plistiriasmoi/plisiriasmos_akinitwn.asp.
5. Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας-Τεύχος Πρώτο- Αρ.Φύλλου 231, Νοέμβριος 2008.
6. www.grad.gr/ekp.htm.
7. Μαρία Περακάκη-Παρουσίαση Θέμα: Χρηματοδοτικά προγράμματα κτιριακό τομέα, 2007.
8. Κωνσταντίνος Γαλιάτσος, Στεγαστικά δάνεια: Παρουσίαση:Ενότητα κύκλου, Χρηματοδότηση ακίνητης περιουσίας, 16-19 Οκτωβρίου 2007.
9. www.buildings.gr/greek/ipiresies/daniodotisi/tips.htm.

10. Παναγιώτης Βασ. Παπαδέας , Τραπεζικές Εργασίες και Παράγωγα μέσω του Κλαδικού Λογιστικού Σχέδιου: Ενεργητικές Εργασίες-Ομάδα 2: Χορηγήσεις, Τρίτη Έκδοση, 2007.
11. Γεώργιος Κόντος, Λογιστική Τραπεζών και Εταιριών-Leasing and Factoring: Χορηγήσεις, Αθήνα 2007.
12. Περιορίστηκαν τα στεγαστικά δάνεια τον Αύγουστο, Εξπρές, 9 Οκτωβρίου 2008.
13. Πώς θα περιορίσετε τη δόση των δανείων σας ως και 50% - Ποιες λύσεις υπάρχουν στην ελληνική αγορά για όσους αποπληρώνουν δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου και επιθυμούν να σταθεροποιήσουν τη δόση τους , Βήμα , 19 Οκτωβρίου 2008.
14. www.oek.gr/index.php?option=com_content&task=view&id=99&Itemid=100.
15. Πώς η κρίση έφτασε και στα στεγαστικά δάνεια- Κύκλοι της αγοράς δεν αποκλείουν την επιστροφή στις μαζικές προσφορές από τις τράπεζες για να τονωθεί η αγορά, Βήμα, 14 Σεπτεμβρίου 2008.
16. www.ttbank.gr/default.asp?siteID1&pageid=29&langid=1.
17. www.tpd.org.gr/defaultorg.htm.
18. http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/w_articles_mc2_100163_21/02/2006_146241.
19. www.metataxeis.gr/index.php?page=25
20. www.mani.org.gr/fonimanis/2002/05_daneia.htm