



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

☞	Ευχαριστίες.....σελ.2
☞	Εισαγωγή.....σελ.3
☞	Πλάνο Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.....σελ.4
☞	Γενικές εισαγωγικές πληροφορίες.....σελ.5
☞	Δάνεια.....σελ.6
☞	Η κατάσταση αυτή τη στιγμή και οι προβλέψεις.....σελ.13
☞	Ο πελάτης και η λήψη απόφασης.....σελ.17_
☞	Η τράπεζα και τα στάδια χορήγησης στεγαστικού δανείου..σελ.18__
☞	Ο εγγυητής.....σελ.23
☞	Ληξιπρόθεσμο στεγαστικό δάνειο.....σελ.25
☞	Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι.....σελ.28
☞	Ληξιπρόθεσμες οφειλές από τις σκοπιές της τράπεζας.....σελ.30
☞	Προϋποθέσεις και όροι διακανονισμού.....σελ.31
☞	Πλειστηριασμός.....σελ.39__
☞	Ληξιπρόθεσμες οφειλές από τη σκοπιότητα του δανειολήπτη....σελ.41
☞	Συμπεράσματα.....σελ.46
☞	Παράρτημα.....σελ.47
☞	Βιβλιογραφία.....σελ.74

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η εργασία αυτή πιστεύω να αποτελέσει μια καλή προσπάθεια εξέτασης του αναφερόμενου θέματος και να απαντήσει σε πολλά ερωτήματα σχετικά. Γνώμονας ήταν η αντικειμενικότητα, η αξιοπιστία και η τεκμηρίωση ώστε να είναι το αποτέλεσμα ολοκληρωμένο. Η προσπάθεια αυτή όμως δεν θα είχε κανένα αποτέλεσμα αν δεν συνέβαλλαν με την παροχή πληροφοριών βάσει των γνώσεών τους και της εμπειρίας τους οι *κ.Μαυρίδης Σάββας.*, επίκουρος καθηγητής του τμήματος Εμπορίας&Διαφήμισης ΤΕΙ Θεσσαλονίκης, ο *κ.Μικρόγλου Γεώργιος*, προϊστάμενος της υπηρεσίας καθυστερήσεων της Ε.Τ.Ε., η *κ.Βέικου Φλώρα*, προϊσταμένη της κτηματικής πίστης στο κατάστημα Θερμαϊκού της Ε.Τ.Ε., η *κ.Μελιδονιώτη Γλυκερία*, team leader στην υπηρεσία χορηγήσεων στο κατάστημα Θερμαϊκού της Ε.Τ.Ε., ο *κ.Αποστολάς Αθανάσιος*, δικηγόρος πελατών και για αυτό οφείλω να τους ευχαριστήσω θερμά για την πολύ σημαντική βοήθειά τους.



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σίγουρα όλοι μας γνωρίζουμε πολλές περιπτώσεις που 'αναζητούνε' μια βοήθεια ώστε να καταφέρουν να εξασφαλίσουν την αγορά της πρώτης τους κατοικίας. Ως «**στεγαστικό δάνειο**» νοείται η "πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με άλλη ασφάλεια. Τα δάνεια αυτά έχουν ως χρόνο ζωής από 5 έως 25 χρόνια, ανάλογα με το ύψους ποσού του εγκεκριμένου δανείου" (Συνεύντεξη από κ.Μικρόγλου,2008).

Οι δόσεις των δανείων είναι ισόποσες και μηνιαίες όπως αυτό καθορίζεται από την τράπεζα σε συμφωνία με τον δανειολήπτη. Ανάλογα τώρα με την ισχύουσα σύμβαση μεταξύ των δύο, το δάνειο πηγαίνει σε καθυστέρηση. Μετά την πληρωμή της πρώτης δόσης, εμφανίζεται ληξιπρόθεσμη οφειλή και μπορεί η τράπεζα να προσχωρήσει σε δικαστικές ενέργειες για την είσπραξή της και να ξεκινήσει μια διαδικασία ενεργειών.

(πηγή: www.ete.gr-εσωτερική επικοινωνία καταστήματος μη προσβάσιμη στο κοινό)

↳ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το πρώτο ελληνικό πιστωτικό όργανο, η 'Χρηματιστική Τράπεζα' το 1828 και η οποία όμως(επί της βασιλείας του Όθωνα) σταμάτησε να λειτουργεί. Κατόπιν πολλών μελετών και προτάσεων για την ίδρυση μιας τράπεζας που θα είχε σκοπό την εξυπηρέτηση των πιστωτικών αναγκών, την άσκηση κτηματικής πίστης, ιδρύθηκε το 1841 η 'Εθνική Τράπεζα', από τον Γεώργιο Σταύρο. Μετά το 1930, μετονομάστηκε σε 'Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος' και αποτέλεσε τον κύριο μοχλό ανάπτυξης της οικονομίας. Μέχρι το 1924 η στεγαστική πίστη ήταν στην αρμοδιότητα της Εθνικής Τράπεζας, η οποία για την κάλυψη των οξύτατων αναγκών στέγασης ίδρυσε την Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος. Εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών την ίδρυσή του το 1880 και το 1999 η μετοχή της Τράπεζας της Ελλάδος διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης. Το 1998 συγχωνεύτηκαν μεταξύ τους δημιουργώντας νέα δεδομένα. Από τότε, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος είναι αυτή που κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο στην αγορά της στεγαστικής πίστης. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος μαζί με τις θυγατρικές της(εφεξής ο «Όμιλος») παρέχουν ευρύ φάσμα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, το οποίο περιλαμβάνει λιανική και επιχειρηματική τραπεζική, διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, χρηματιστηριακές, επενδυτικές και

ασφαλιστικές υπηρεσίες.

↳ ΔΑΝΕΙΑ



Δάνειο είναι η σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση της κυριότητας χρημάτων ή άλλων αντικαταστατών πραγμάτων με ή χωρίς αντάλλαγμα από τον ένα συμβαλλόμενο(δανειστή) στον άλλο(οφειλέτη), αυτός δε υποχρεούται να επιστρέψει άλλα πράγματα της αυτής ποσότητας και ποιότητας μετά τη λήξη της συμβάσεως. Το τραπεζικό δάνειο είναι πάντα χρηματικό και έντοκο, χορηγείται δηλαδή με αντάλλαγμα τους τόκους (*Τραπεζικό Δίκαιο. Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων*, Εκδόσεις Σακκουλά, 2001, σ.274).

Είδη δανείων, ανάλογα με τον προορισμό τους, αποτελούν τα εξής:

- ✓ **Στεγαστικό δάνειο**(αφορά την αγορά είτε της 1^{ης} κατοικίας είτε εξοχικής κατοικίας) και τα οποία διακρίνονται σε:
 - δάνεια τακτής λήξεως(όταν έχει συμφωνηθεί ορισμένη διάρκεια δανείου μετά την πάροδο της οποίας το δάνεισμα επιστρέφεται ολόκληρο στην τράπεζα)
 - δάνεια χρεωλυτικά(όταν το δάνεισμα συμφωνείται εισπρακτέο σε δόσεις)
 - δάνεια τοκοχρεωλυτικά(όταν κεφάλαιο και τόκοι συνυπολογίζονται εξαρχής σε ενιαίο ποσό, που διαιρείται σε επιστρεφόμενες ,ισόποσες κατά κανόνα, τοκοχρεωλυτικές δόσεις)

- ✓ **Καταναλωτικό δάνειο**(αφορά την κάλυψη καταναλωτικών αγαθών π.χ. ταξίδι, στήσιμο νοικοκυριού κ.α.)
- ✓ **Επαγγελματικό δάνειο**(αφορά την αγορά μηχανημάτων για εταιρίες, την ανακαίνιση επαγγελματικών χώρων κλπ.)
- ✓ **Βιοτεχνικά**
- ✓ **Ναυτιλιακά**
- ✓ **Δάνεια για τη διενέργεια χρηματιστηριακών συναλλαγών**
- ✓ **Δάνεια για τη απόκτηση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων κ.α.**

Πιο συγκεκριμένα για τα στεγαστικά δάνεια...

Οι βασικές κατηγορίες των στεγαστικών δανείων είναι τέσσερις και η διάκριση αυτών γίνεται με βάση το επιτόκιο. Έτσι έχουμε δάνεια σταθερού επιτοκίου, κυμαινόμενου επιτοκίου, μικτού επιτοκίου και τέλος κάποιες ειδικές μορφές δανείων.

1. Σταθερού επιτοκίου

Τα δάνεια σταθερού επιτοκίου απευθύνονται σε δανειολήπτες που δεν επιθυμούν να αναλάβουν επιτοκιακό κίνδυνο και ενδιαφέρονται να γνωρίζουν εκ των προτέρων την δόση. Συνήθως έχουν επαρκές και σταθερό εισόδημα (π.χ.μισθωτοί), καθώς ο μισθός τους πιθανότατα αυξάνεται κάθε χρόνο, σε αντίθεση με τη δόση, η οποία παραμένει σταθερή.

(+)Πλεονεκτήματα: Σήμερα οι τράπεζες προσφέρουν σταθερά επιτόκια για περιόδους από ένα έως και 25 έτη, καθιστώντας ευκολότερη την κατάρτιση του οικογενειακού προϋπολογισμού και εξασφαλίζοντας σταθερές δόσεις ακόμα και για το σύνολο της διάρκειας εξόφλησης.

(-)Μειονεκτήματα: εκτός από το γεγονός ότι στις περισσότερες περιπτώσεις είναι υψηλότερα σε σχέση με τα κυμαινόμενα, εντοπίζεται το κύριο μειονέκτημά τους στις ποινές που επιβάλλουν οι τράπεζες σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης.

2. Κυμαινόμενου επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια με τα χαμηλότερα επιτόκια.

Απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να επωφεληθούν από τα ιστορικά χαμηλά επίπεδα του κυμαινόμενου επιτοκίου και εκτιμούν ότι δεν θα παρουσιάσει ιδιαίτερες αυξητικές τάσεις. Συνήθως προσδοκούν βελτίωση των οικογενειακών τους εισοδημάτων. Παρόλα αυτά η δόση μεταβάλλεται άμεσα σε κάθε αναπροσαρμογή του επιτοκίου.

(+)Πλεονεκτήματα: Πέρα από το χαμηλό ύψος των επιτοκίων, τα συγκεκριμένα προγράμματα έχουν το πλεονέκτημα ότι επιτρέπουν στον δανειολήπτη να αποπληρώνει το δάνειό του πρόωρα χωρίς κανένα κόστος, μειώνοντας με αυτόν τον τρόπο τόσο το ύψος των μελλοντικών δόσεων όσο και την επιβάρυνση από τους τόκους.

(-)Μειονεκτήματα: Ο δανειολήπτης θα πρέπει να είναι πάντα έτοιμος για μία μελλοντική αύξηση των επιτοκίων πόσο μάλλον μαζί με την πιθανότητα να μην έλθει αύξηση στο εισόδημά του και να συμβεί το αντίθετο.

3. Μικτού επιτοκίου

Είναι τα προγράμματα δανειοδότησης που έχουν σταθερή δόση στα πρώτα χρόνια του δανείου και κυμαινόμενη στην υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου.

Απευθύνονται σε δανειολήπτες που επιθυμούν να επωφεληθούν από τις αρχικές σχετικά χαμηλές, σταθερές δόσεις δανείου και προσδοκούν σταθερή ή και πτωτική τάση επιτοκίων για το μέλλον. Συνήθως προσδοκούν αύξηση του οικογενειακού τους εισοδήματος.

(+)Πλεονεκτήματα: Έχουν σταθερή δόση για τα πρώτα χρόνια αποπληρωμής του δανείου και έτσι μπορούν να έχουν σταθερό προϋπολογισμό νοικοκυριού.

(-)Μειονεκτήματα: Οι δανειολήπτες αναλαμβάνουν επιτοκιακό ρίσκο την στιγμή λήψης του δανείου, καθώς δεν μπορούν να έχουν

σαφή ιδέα για την μεταβολή του επιτοκίου την περίοδο του θα μετατραπεί σε κυμαινόμενο.

4. Ειδικές μορφές δανείων

α) Ανώτατου επιτοκίου

Πρόκειται για δάνεια «μέσου κινδύνου» με κυμαινόμενο επιτόκιο ή σταθερό για τα πρώτα χρόνια, το οποίο επιβαρύνεται συνήθως με ένα ποσοστό 0,50% σε σχέση με τα κλασικά προγράμματα της κατηγορίας, αλλά εξασφαλίζει μια «οροφή» στο κόστος δανεισμού. Αυτό σημαίνει ότι σε καμία περίπτωση το επιτόκιο του δανείου δεν θα ξεπεράσει ένα προκαθορισμένο όριο, το οποίο συνήθως είναι δύο ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από τα τρέχοντα επίπεδά του. Με αυτόν τον τρόπο ο δανειολήπτης γνωρίζει εκ των προτέρων ποια είναι η μέγιστη μηνιαία δόση που θα κληθεί να καταβάλει σε περίπτωση ανόδου των επιτοκίων του ευρώ μεγαλύτερης του 2%. Από την άλλη, θα επωφεληθεί από την στιγμή που πρόκειται για κυμαινόμενο επιτόκιο όταν υπάρχει μείωση επιτοκίων.

β) Μεταβαλλόμενης διάρκειας.

Πρόκειται για δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο που εξασφαλίζουν σταθερές δόσεις για όλη τη διάρκεια του δανείου, η οποία μεταβάλλεται ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων. Όταν τα επιτόκια αυξάνονται, η διάρκεια μεγαλώνει ώστε η δόση να παραμείνει σταθερή και αντιστρόφως. Βέβαια υπάρχουν δύο σοβαρά μειονεκτήματα. Πρώτον, η αύξηση της διάρκειας εξόφλησης συνεπάγεται και αύξηση των καταβαλλομένων τόκων, με αποτέλεσμα την άνοδο του συνολικού κόστους δανεισμού. Δεύτερων, η διάρκεια του δανείου δεν μπορεί να επιμηκυνθεί απεριόριστα, καθώς η εξόφληση του δανείου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί προτού ο δανειολήπτης συμπληρώσει τα 75 έτη.

γ) Στεγαστικά σε συνάλλαγμα.

Το κέρδος με τα εν λόγω προγράμματα επιτυγχάνεται από τα χαμηλότερα επιτόκια που ισχύουν σε άλλες οικονομίες, όπως η ελβετική, σε σχέση με την ευρωζώνη. Τα στεγαστικά αυτά χορηγούνται είτε με κυμαινόμενο επιτόκιο που μπορεί να ξεκινά

από 3,15% (Libor + επιτόκιο τράπεζας) έναντι 4% των χορηγήσεων σε ευρώ ή με σταθερό επιτόκιο που για τον πρώτο χρόνο που μπορεί να πέσει ακόμα και στο 2,5%. Ωστόσο ο δανειολήπτης αναλαμβάνει δύο κινδύνους, τον επιτοκιακό και τον συναλλαγματικό. Ο επιτοκιακός κίνδυνος υφίσταται από τη στιγμή που το επιτόκιο δανεισμού είναι κυμαινόμενο και εξαρτάται από το Libor. Ωστόσο η τρέχουσα διαφορά μεταξύ των επιτοκίων του ευρώ και του ελβετικού φράγκου εκτιμάται ότι θα υπάρχει και στο μέλλον. Από την άλλη, σε σχέση με τον συναλλαγματικό κίνδυνο, με δεδομένο ότι ο πελάτης πληρώνει σε ευρώ, τα οποία μετατρέπονται σε φράγκα για να αποπληρωθεί η δόση, υπάρχει το ρίσκο της ανατίμησης του ελβετικού νομίσματος. Ωστόσο η ισοτιμία ευρώ - ελβετικού φράγκου έχει επιδείξει στο παρελθόν ιδιαίτερα χαμηλή μεταβλητότητα (volatility). Συγκεκριμένα τα τελευταία πέντε έτη η ισοτιμία κινήθηκε εντός ενός ορίου -5% - +5% και τον τελευταίο χρόνο -3% - +3%.

(www.moneyexpert.gr)

Είδη δανείων Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ	
ΜΗ ΕΠΙΑΔΟΥΜΕΝΑ ΣΕ €	
ΚΩΔ. ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ
1001/A30	ΕΣΤΙΑ 5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A31	ΕΣΤΙΑ 10 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A32	ΕΣΤΙΑ 15 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A33	ΕΣΤΙΑ 20 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A34	ΕΣΤΙΑ 5 ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚ/ΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A35	ΕΣΤΙΑ 1+3 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/A36	ΕΣΤΙΑ 1+5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/Δ01	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ - ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ
1001/B30	ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/B32	ΕΣΤΙΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚ/ΣΗΣ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/B33	ΕΣΤΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ
1001/Γ01	ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ. ΕΥΡΩ
1001/Γ02	ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ. ΣΥΝΑΛΛ.
1003/B01	ΕΣΤΙΑ ΜΕΙΚΤΟ

(πηγή: www.ete.gr-εσωτερική επικοινωνία καταστήματος μη προσβάσιμη στο κοινό)

Σύμφωνα με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, μέχρι τη στιγμή αυτή, τα **επιτόκια** των στεγαστικών δανείων διαμορφώνονται ως εξής:

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΣΕ ΕΥΡΩ ΜΗ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ	
ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ
ΕΣΤΙΑ 5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (5 - 40 έτη) - για τα 5 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	5,65% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ (10 - 40 έτη) Με καταβολή μόνο τόκων για την περίοδο του σταθερού επιτοκίου. - για τα 5 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	5,65% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 1+3 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10 - 40 έτη) - για το πρώτο έτος σταθερό (όπως διαμορφώνεται μετά την παροχή οικονομικού κινήτρου επιδότησης από την Τράπεζα) - για τα επόμενα 3 έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	4,10% 5,75% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 1+5 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10 - 40 έτη) - για το πρώτο έτος σταθερό (όπως διαμορφώνεται μετά την παροχή οικονομικού κινήτρου επιδότησης από την Τράπεζα) - για τα επόμενα 5 έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	4,10% 5,75% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 10 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (10 - 40 έτη) - για τα 10 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	5,90% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 15 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (15 - 40 έτη) - για τα 15 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	6,10% 3M Euribor
ΕΣΤΙΑ 20 ΠΡΟΝΟΜΙΟ (20 - 40 έτη) - για τα 20 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	6,30% 3M Euribor
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ-ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΡΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 25 έτη - για τα 3 πρώτα έτη σταθερό - για τα υπόλοιπα έτη το εκάστοτε κυμαινόμενο επιτόκιο που καθορίζει η Τράπεζα (σήμερα)	5,35% 6,15%
ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ
ΕΣΤΙΑ ΜΕΙΚΤΟ (10 - 40 έτη) - κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%) Παρέχεται προστασία δόσης από το 2 ^ο έως και το 6 ^ο έτος του δανείου και δυνατότητα μη πληρωμής δόσης από το 2 ^ο έτος και μετά (μεταξύ των 2 αναβαλλόμενων δόσεων πρέπει να μεσολαβούν 11 μήνες).	3M Euribor
ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ (1 - 40 έτη) - κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	3M Euribor
ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟ (5 - 40 έτη) - κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 2,10%)	3M Euribor
ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ ΧΑΜΗΛΗΣ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ (5 - 40 έτη) Με δυνατότητα καταβολής μόνο τόκων μέχρι το 1/3 (μέγιστο 5 χρόνια) της διάρκειας. - κυμαινόμενο (πλέον σταθερού περιθωρίου από 1,50%)	3M Euribor
ΕΘΝΟΣΤΕΓΗ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ - κυμαινόμενο	6,15%
ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟΥ - κυμαινόμενο	6,10%

ΙΣΧΥΣ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ Ε.Κ.Τ. (2%): ΑΠΟ 21/1/2009
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

(πηγή:www.nbg.gr)

(λόγω μη ανακοίνωσης ,έως σήμερα, από την Εθνική Τράπεζα των αποτελεσμάτων σχετικά με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές για το έτος 2008, παρατίθενται τα αποτελέσματα 2007.)

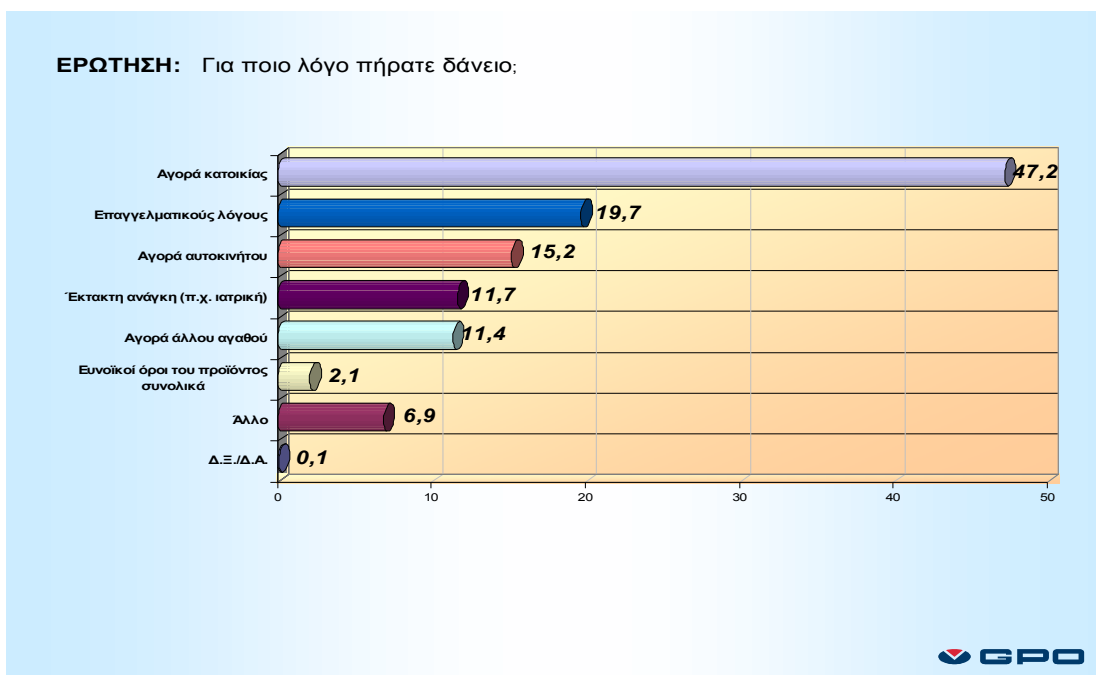
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)

	Όμιλος		Τράπεζα	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
Στεγαστικά δάνεια	21.825.880	19.290.148	18.335.743	16.500.230
Καταναλωτικά δάνεια	7.777.109	6.422.789	4.719.501	4.072.811
Πιστωτικές κάρτες	3.874.940	3.250.743	1.748.149	1.563.028
Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	4.921.175	3.797.699	3.754.045	3.586.232
Λιανική τραπεζική	38.399.104	32.761.379	28.557.436	25.722.301
Επιχειρηματικές χορηγήσεις	27.374.818	23.490.317	18.431.026	14.744.472
Σύνολο	65.773.922	56.251.696	46.988.462	40.466.773
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης αξίας απαιτήσεων	(1.597.820)	(1.558.492)	(901.579)	(898.203)
Σύνολο	64.176.102	54.693.204	46.086.883	39.568.570

(πηγή: www.nbg.gr)

Σύμφωνα με έρευνα κοινού που πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό της Γενικής Γραμματείας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης προέκυψε ότι:

Μάρτιος 2008



(πηγή: www.efpolis.gr)

Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΥΤΗ ΤΗ ΣΤΙΓΜΗ & ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ...

Τα στεγαστικά δάνεια απευθύνονται σε όλα τα φυσικά πρόσωπα διευκολύνοντας με έντοκη δανειοδότηση την κάλυψη εξόδων κάλυψης στεγαστικών αναγκών ή απόκτηση κατοικίας.

Δικαιούχος στεγαστικών δανείων είναι:

- Φυσικό πρόσωπο(ιδιώτης) ελεύθερος επαγγελματίας
- Φυσικό πρόσωπο(ιδιώτης) χωρίς εμπορική ιδιότητα
- Φυσικό πρόσωπο(ιδιώτης) με εμπορική ιδιότητα

Πιο συγκεκριμένα...

A. Φυσικά πρόσωπα (ιδιώτες)

* Με ελληνική υπηκοότητα ή ιθαγένεια, περιλαμβανομένων και των ομογενών κατοίκων εξωτερικού.

* Υπήκοοι κρατών- μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εκτός του διπλωματικού προσωπικού των πρεσβειών ή διπλωματικών αποστολών

* Υπήκοοι κρατών μη μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που έχουν συμπληρώσει 3ετή συνεχή διαμονή στην Ελλάδα και υποβάλλουν φορολογική δήλωση, εκτός του διπλωματικού προσωπικού των ξένων πρεσβειών ή των διπλωματικών αποστολών.

B. Νομικά Πρόσωπα (εταιρίες)

ελληνικές, διεθνείς, των οποίων τα κύρια στοιχεία του ενεργητικού είναι ακίνητα και η δραστηριότητά τους περιορίζεται μόνο στην απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων (δεν χρηματοδοτούνται κατασκευαστικές εταιρίες).

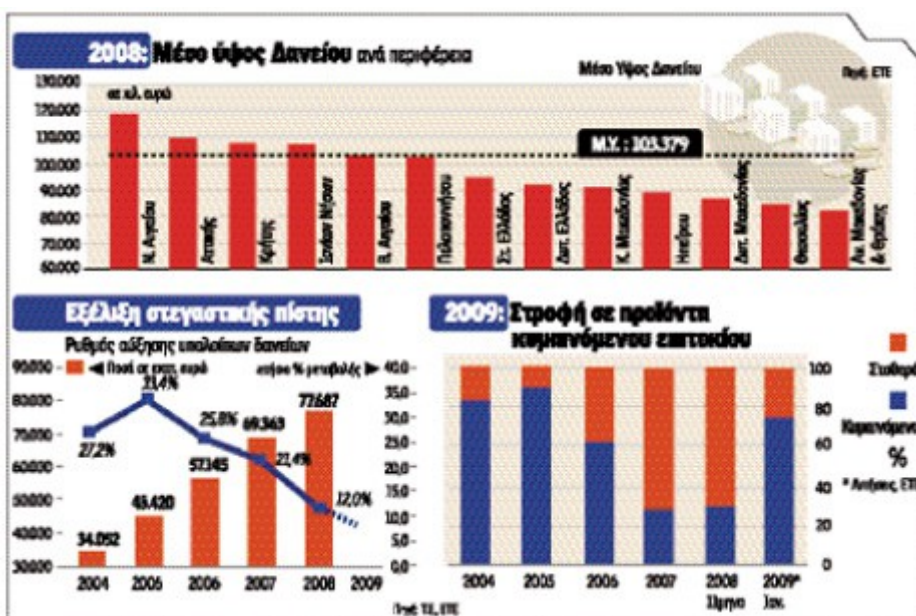
Ύβουτιά άνευ προηγουμένου σημείωσαν οι εκταμιεύσεις νέων δανείων τον Ιανουάριο, αποτυπώνοντας την πιστωτική ασφυξία που πνίγει νοικοκυριά και επιχειρήσεις λόγω της κρίσης.

Αποκαλυπτικά για το μέγεθος του προβλήματος, καθώς η αγορά έχει «στερέψει» από ρευστότητα με απρόβλεπτες συνέπειες είναι

τα στοιχεία-σοκ που ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος.

Σύμφωνα με αυτά, στα νοικοκυριά, δόθηκαν στεγαστικά δάνεια ύψους 121 εκατ. ευρώ, από 867 εκατ. ευρώ τον Δεκέμβριο του 2008 και 1,349 δισ. ευρώ τον Δεκέμβριο του 2007. Αυτό σημαίνει ότι τα χρήματα που εισέρευσαν στην οικοδομική δραστηριότητα ήταν ελάχιστα σε σύγκριση με τον Ιανουάριο 2008.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, συνολικά επιχειρήσεις και νοικοκυριά χρωστούσαν στις τράπεζες στο τέλος Ιανουαρίου 2009, 250,2 δισ. ευρώ, εκ των οποίων 133 οι επιχειρήσεις και 117,2 δισ. ευρώ τα νοικοκυριά. (www.tanea.gr)



(πηγή: www.imerisia.gr)

Νέα μεγάλη «βουτιά» στα στεγαστικά δάνεια εξαιτίας της δραματικής πτώσης των αγοραπωλήσεων ακινήτων, προβλέπει μελέτη της Εθνικής Τράπεζας που παρουσιάζει σήμερα η «Η». Σύμφωνα με τις προβλέψεις, το 2009 ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων θα υποχωρήσει στο 8% και με το πλέον αισιόδοξο σενάριο στο 10% ενώ πέρυσι έκλεισε στο 12%.

Αλλά ακόμη και αυτή η εκτίμηση τελεί υπό αίρεση καθώς ουδείς μπορεί να προβλέψει με σιγουριά πώς θα κινηθεί η κτηματαγορά.

Η βραδυφλεγής «βόμβα» των 200.000 απούλητων σπιτιών πανελλαδικά, εκ των οποίων τα 80.000 βρίσκονται στην Αττική, απειλεί όχι μόνο την οικοδομή, αλλά και τη στεγαστική πίστη. Πάντως, οι ειδικοί προβλέπουν περαιτέρω υποχώρηση των τιμών των σπιτιών 10% κατά μέσο όρο.

Η πορεία τη στεγαστικής πίστης το 2009 θα κριθεί κυρίως από το επίπεδο της ανεργίας, την ψυχολογία του καταναλωτικού κοινού και τις προσδοκίες του κόσμου για μελλοντική εξέλιξη των τιμών των ακινήτων. Αν δηλαδή περιμένουν περαιτέρω μειώσεις θα αναβάλουν τις αγορές τους». Αναλυτικά τα στοιχεία από την έρευνα της τράπεζας έχουν ως εξής:

Ο ρυθμός αύξησης των υπολοίπων στεγαστικών δανείων θα υποχωρήσει τουλάχιστον 4 ποσοστιαίες μονάδες, από 12% πέρυσι σε 8% το 2009. Υπενθυμίζεται ότι το 2007 ο ρυθμός αύξησης ήταν στο 21,4% ενώ το ιστορικό υψηλό είναι το 2005 με 33,4%.

Εκτιμάται ότι θα δοθούν πάνω από 100.000 στεγαστικά φέτος (ίσως 120.000) ενώ πέρυσι δόθηκαν 140.000 δάνεια.

Οι εκταμιεύσεις θα φτάσουν τα 10,5 δισεκατομμύρια ευρώ φέτος από 12,5 δισ. ευρώ το 2007. Τα υπόλοιπα των δανείων θα φτάσουν στα 85 δισεκατομμύρια ευρώ από 77,7 δισεκατομμύρια ευρώ το 2008.

Καταγράφεται θεαματική στροφή στα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Ενώ πέρυσι τα δάνεια με σταθερό επιτόκιο ήταν 70% και με κυμαινόμενο 30%, ο Ιανουάριος του 2009 δείχνει ότι τα προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου φτάνουν στο 75% και με σταθερό μόλις στο 25%.

Το μέσο ύψος δανείου έχει φτάσει στα 103.379 ευρώ με το Νότιο Αιγαίο να έχει μέσο ύψος 120.000 ευρώ και την Αττική 110.000 ευρώ.

Η μέση διάρκεια δανείου φτάνει τα 25 χρόνια ενώ το 2004 ήταν στα 20 χρόνια, γεγονός που δείχνει την επιθυμία των νοικοκυριών για μικρότερες δόσεις.

Το 55% των δανείων πάει για αγορά ακινήτου, το 17% για αποπεράτωση/ανέγερση, το 28% για επισκευή/βελτίωση. Επίσης, περίπου τα μισά δάνεια (49%) λαμβάνονται για πρώτη κατοικία, το 34% για β' κατοικία, το 6% για επαγγελματικό ακίνητο, το 11% για άλλες χρήσεις.' (www.imerisia.gr)

'Αύξηση των καθυστερήσεων των νοικοκυριών στην αποπληρωμή δανείων διαπιστώνουν οι τράπεζες. Σύμφωνα με τα στοιχεία που αφορούν το τελευταίο τρίμηνο του 2008, αλλά και τον πρώτο μήνα του 2009, τα νοικοκυριά καθυστερούν στην καταβολή των δόσεων. Η τάση αυτή καταγράφεται και στα στεγαστικά δάνεια, εξέλιξη που ανησυχεί τους τραπεζίτες. Όπως αναφέρουν, δεν αφορά τόσο την πρώτη κατοικία καθώς στις περιπτώσεις αυτές τα νοικοκυριά είναι πιο συνεπή, αλλά κυρίως τη δεύτερη ή την εξοχική κατοικία. Αντιθέτως, δεν καταγράφεται άνοδος των καθυστερήσεων στις πιστωτικές κάρτες, τις οποίες τα νοικοκυριά θεωρούν εργαλείο στη διαχείριση των οικονομικών τους και εμφανίζονται συνεπή στην καταβολή κυρίως της ελάχιστης δόσης φοβούμενα ότι καθυστέρηση μπορεί να σημάνει και την ακύρωση της κάρτας.' (www.tovima.gr)

Σ








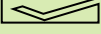
την παρούσα εργασία, θα αναφερθούμε και θα αναλύσουμε μόνο τα **στεγαστικά δάνεια** και συγκεκριμένα αυτά που έχουν **ληξιπρόθεσμες οφειλές** και παρουσιάζουν καθυστέρηση. Το είδος αυτού του δανείου αποτελεί προϊόν της *στεγαστικής πίστης*. Θα εξετάσουμε το θέμα κυρίως από την σκοπιά την Τράπεζας και θα δούμε πως είναι μια ολοκληρωμένη συνεργασία ανάμεσα στον δανειζόμενο και την Τράπεζα καθώς και όλες τις διαδικασίες αλλά και τα προβλήματα που δημιουργούνται μεταξύ τους.

↳ Ο ΠΕΛΑΤΗΣ

Λήψη απόφασης...

Αρχικά...

ο ενδιαφερόμενος πελάτης του στεγαστικού δανείου αναζητά μία λύση στο πρόβλημα στέγης που αντιμετωπίζει. Ως πιθανός δανειολήπτης, λοιπόν, κάνει μια έρευνα αγοράς σχετικά με:

	ΤΟ ΕΠΙΤΌΚΙΟ (σταθερό ή κυμαινόμενο, ύψος)
	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ
	ΜΗΝΙΑΙΑ ΔΌΣΗ
	ΠΕΡΙΟΔΟ ΧΆΡΙΤΟΣ
	ΤΑ ΈΞΟΔΑ ΠΟΥ ΘΑ ΤΟΥ ΧΡΕΪΨΕΙ Η ΤΡΆΠΕΖΑ (εφάπαξ δαπάνη για την προέγκριση, εφάπαξ δαπάνη έγκρισης και ελέγχων, έξοδα παράστασης δικηγόρου, έξοδα υποθηκοφυλακείου/έξοδα προσημείωσης)
	ΠΑΡΕΧΌΜΕΝΕΣ ΑΣΦΆΛΕΙΕΣ
	ΕΞΑΣΦΑΛΪΣΕΙΣ
	ΕΛΆΧΙΣΤΟ ΚΑΙ ΜΈΓΙΣΤΟ ΠΟΣΌ ΔΑΝΕΙΟΔΌΤΗΣΗΣ

και γενικά τους όρους συνεργασίας (καθώς και το Σ.Ε.Π.Ε.¹) που προσφέρει η κάθε τράπεζα.

Έπειτα...

επεξεργάζεται και αναλύει όλα τα παραπάνω στοιχεία που συγκέντρωσε, κάνει μια προσωπική εκτίμηση σχετικά με το τι τον συμφέρει και

Τελικά...

αποφασίζει σε ποια τράπεζα θα απευθυνθεί.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ

Τα στάδια χορήγησης στεγαστικού δανείου...

¹ Ως Σ.Ε.Π.Ε ορίζεται το συνολικό κόστος πίστωσης του καταναλωτή, το οποίο εκφράζεται σαν ετήσιο ποσό επί της παρεχόμενης πίστωσης δανείου. Για τον υπολογισμό του λαμβάνονται υπόψη οι προϋπολογισμένοι τόκοι, η εισφορά του Ν.128/75(0,6%) και τυχόν έξοδα του δανείου.

Αρχικά...

κάνει μια πρώτη συζήτηση με τον πελάτη και οφείλει να ενημερώσει τον υποψήφιο πελάτη για:

- Το σκοπό του δανείου και το είδος της εξασφάλισης
- Τα είδη των επιτοκίων (σταθερό-κυμαινόμενο-μικτό)
- Τι κόστος του δανείου, τη δόση, τα έξοδα που βαρύνουν το δανειολήπτη
- Τον τρόπο αποπληρωμής
- Το κόστος πρόωρης αποπληρωμής του δανείου
- Τις τυχόν φορολογικές ελαφρύνσεις και άλλες χρήσιμες πληροφορίες για το δανειολήπτη και τον εγγυητή
- Το ύψος του επιτοκίου υπερημερίας και τον τρόπο υπολογισμού του.

Έπειτα...

προχωρά στο στάδιο προέγκρισης και αξιολογεί το αίτημα στεγαστικού δανείου βάσει των παρακάτω παραγόντων:

- Πιστοληπτική ικανότητα {εισόδημα, ηλικία, υποχρεώσεις, περιουσιακή κατάσταση, προσωπικά και οικογενειακά χαρακτηριστικά, επαγγελματική θέση}
- Φερεγγυότητα, συνέπεια στις υποχρεώσεις του, δυσμενή στοιχεία που τον αφορούν
- Σκοπό χρηματοδότησης(δάνειο αγοράς κατοικίας, οικοπέδου κλπ)
- Εξασφάλιση απαίτησης {προσημείωση υποθήκης ακινήτου, ενεχυρίαση κινητών αξιών, αποδοχή εγγυητικών επιστολών}
- Δυνατότητα ομαλής αποπληρωμής, δόσεις δανείου.

Επίσης, ελέγχονται τυχόν δυσμενή στοιχεία όπως απλήρωτες υποχρεώσεις από επιταγές, συναλλαγματικές, καθυστέρηση πληρωμής υποχρεώσεων, απλήρωτοι τόκοι, μη τήρηση όρων δανείου

κλπ. από τα αρχεία της Τειρεσίας Α.Ε. και από τα αρχεία του πιστωτικού ιδρύματος. Σε αυτό το στάδιο, ο δανειολήπτης προσκομίζει:

- Εκκαθαριστικό σημείωμα Εφορίας(για όλους τους εμπλεκόμενους στο δάνειο) και αντίγραφο Φορολογικής Δήλωσης τελευταίου οικονομικού έτους)
- Δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) και υπεύθυνη δήλωση ότι δεν υπήρξαν μεταβολές μετά την υποβολή στη Δ.Ο.Υ.
- Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 προς το «Υπουργείο Οικονομικών μέσω Ε.Τ.Ε., όπου ο αιτών θα δηλώνει ότι τα αντίγραφα που υπέβαλλε στην Τράπεζα, είναι ακριβή αντίγραφα αυτών που κατέθεσε στη Δ.Ο.Υ.
- Βεβαίωση μηνιαίων αποδοχών ή άλλη βεβαίωση που να προκύπτει το τρέχον εισόδημα
- Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας δανειολήπτη, εγγυητή.

Όλα αυτά τα **οικονομικά στοιχεία του αιτούντα** και των τυχόν εγγυητή/ών, συνυποβάλλονται με την αίτηση και η Τράπεζα προχωράει το αίτημα μέσω ΣΗΔΑΔ². Η απάντηση έρχεται ηλεκτρονικά ακόμη και την επόμενη μέρα.

Λίγο παρακάτω...

Με θετική απάντηση, έπεται το στάδιο της οριστικής έγκρισης, η Τράπεζα λαμβάνει τα δικαιολογητικά που απαιτείται να προσκομίσει ο υποψήφιος δανειολήπτης(μέσα σε 6 μήνες πρέπει να τα προσκομίσει) **και αυτά είναι δικαιολογητικά που αφορούν το ακίνητο:**

- Τίτλοι ιδιοκτησίας
- Επίσημο αντίγραφο πιστοποιητικού μεταγραφής του τίτλου
- Επίσημο αντίγραφο πιστοποιητικού ιδιοκτησίας από τη μερίδα του πωλητή
- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια
 - Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, με όρους δόμησης(φωτοαντίγραφο από το εγκεκριμένο σχέδιο της πολεοδομίας)
 - Κάτοψη ακινήτου(φωτοαντίγραφο από το εγκεκριμένο

² Εγκριτική ομάδα Αθηνών, η οποία λαμβάνει ηλεκτρονικά το αίτημα με όλα τα δικαιολογητικά και το αξιολογεί.

- σχέδιο της πολεοδομίας)
- Φωτοτυπία άδειας οικοδομής
- Προϋπολογισμός έργων σε ειδικό έντυπο(μόνο για επισκευή και βελτίωση)
- Βεβαίωση Κτηματολογίου ότι το ακίνητο έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο

Ακολουθεί...

το στάδιο διαδικασίας ελέγχων, που περιλαμβάνει τον νομικό(από συνεργαζόμενο με την τράπεζα δικηγόρο) και τεχνικό έλεγχο(από τον συνεργαζόμενο μηχανικό με την τράπεζα) του ακινήτου και την *Ασφάλιση ακινήτου (πυρός-σεισμού)*.

Η Τράπεζα ζητάει την **υποχρεωτική** ασφάλιση του ακινήτου εξασφάλισης, κατά πυρός και σεισμού.

Η ασφάλιση καθορίζεται με βάση την κατασκευαστική αξία του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται από την

Τεχνική Υπηρεσία της Τράπεζας. Η ασφάλιση μπορεί να γίνει σε οποιαδήποτε αναγνωρισμένη

ασφαλιστική εταιρία. Ενδεικτικά το κόστος ασφάλισης πλησιάζει τα 3 ευρώ ανά 1000 ευρώ ασφαλιστέας αξίας, ανά έτος.

Παρακάτω...

Μετά και από τον έλεγχο αρχίζει και η συνεργασία μεταξύ του ενδιαφερόμενου δανειολήπτη και της Τράπεζας. Υπογράφεται η λεγόμενη **δανειακή σύμβαση**³ από τον δανειολήπτη, τον τυχόν εγγυητή και τους εκπροσώπους της τράπεζας. Αυτή περιλαμβάνει τους όρους συνεργασίας (ο αριθμός, η συχνότητα ή ημερομηνίες των δόσεων που θα καταβάλλεται το δάνειο, με ποιο τρόπο, το συνολικό ετήσιο πραγματικό ποσοστό επιβάρυνσης, το συμφωνηθέν επιτόκιο κλπ.), τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις και των δύο πλευρών, φυσικά το χρηματικό ποσό του δανείου και φυσικά την εγγραφή προσημείωσης(Α΄σειράς, Β΄σειράς κλπ), του λεγόμενου βάρους, διότι στα στεγαστικά δάνεια τα ποσά είναι μεγάλα και η Τράπεζα ζητά μια κάλυψη ώστε να εξασφαλίσει τα χρήματα που δανείζει. Συνήθως, ως ενέχυρο μπαίνει το ίδιο το ακίνητο που

³ Βλ. παράρτημα VIII, όπου παρατίθεται υπόδειγμα ιδιωτικής σύμβασης δανείου μεταξύ τράπεζας και δανειολήπτη.

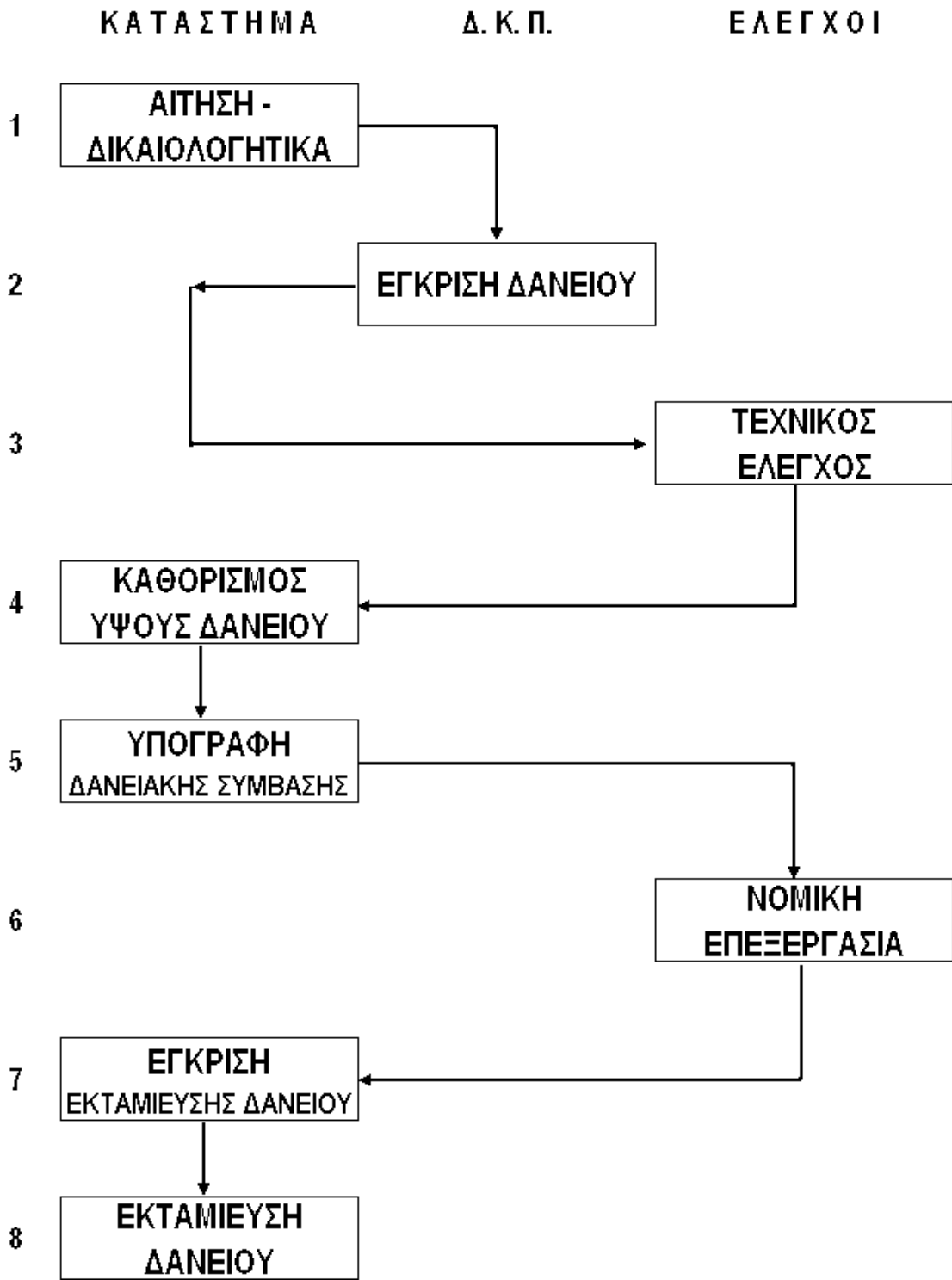
χρηματοδοτείται με το δάνειο. Αφού υπογραφεί, τότε μπορούμε να πούμε ότι η συνεργασία ξεκινάει και αντίγραφο της σύμβασης παραδίδεται στον πελάτη. Με έξοδα του πελάτη, εκδίδεται δικαστική απόφαση του ακινήτου και πιστοποιητικό από το αρμόδιο κτηματολόγιο.

Έπεται...

το στάδιο εκταμίευσης του δανείου, όπου η τράπεζα ξεκινάει τις

Σ Τ Ε Γ Α Σ Τ Ι Κ Α Δ Α Ν Ε Ι Α

“ΤΥΠΙΚΗ” ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ



Ο ΕΓΓΥΗΤΗΣ

Με τη σύμβαση εγγυήσεως, η οποία πρέπει οπωσδήποτε να συσταθεί εγγράφως για να είναι έγκυρη, ο **εγγυητής** αναλαμβάνει απέναντι στο δανειστή (Τράπεζα) την ευθύνη ότι θα καταβληθεί η οφειλή μέχρι του ποσού της κύριας οφειλής για το οποίο εγγυήθηκε. Στην συνέχεια βέβαια ο εγγυητής που κατέβαλλε στον δανειστή έχει τη δυνατότητα να στραφεί κατά του εντολέα του - οφειλέτη - και να απαιτήσει όσα αυτός κατέβαλλε. Ο εγγυητής ευθύνεται, μέχρι του ποσού της κύριας οφειλής για το οποίο εγγυήθηκε και όχι για απαιτήσεις που προέρχονται από άλλη μεταγενέστερη σύμβαση παροχής πιστώσεως προς τον πρωτοφειλέτη, την εκπλήρωση της οποίας αυτός δεν εγγυήθηκε. Αν όμως πρόκειται για (συμπληρωματική) αύξηση του ποσού της πιστώσεως, εφόσον δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό, ο εγγυητής ευθύνεται για την πληρωμή ολοκλήρου του καταλοίπου από τη λειτουργία του λογαριασμού και αν ακόμη δεν εγγυήθηκε ειδικά στην πρόσθετη αυτή αύξηση, η οποία προέρχεται από τη λειτουργία της αρχικής συμβάσεως. Εξάλλου η ευθύνη του εγγυητή, από τη σύμβαση της εγγυήσεως μεταβιβάζεται μετά το θάνατό του στους κληρονόμους του (άρθρο 1710, 1901 ΑΚ). Ειδικότερα ο θάνατος του εγγυητή του καταλοίπου πιστώσεως με ανοικτό λογαριασμό δεν επιφέρει, εκτός αντίθετης συμφωνίας, το κλείσιμο του λογαριασμού. Επομένως οι κληρονόμοι του εγγυητή, εφόσον υπεισέρχονται στις από τη σχετική σύμβαση υποχρεώσεις του τελευταίου, ευθύνονται, κατά λόγο της κληρονομικής μερίδας τους, στην ίδια έκταση που ευθυνόταν και ο καθολικός δικαιοπάροχός τους, δηλαδή για την πληρωμή από τον πρωτοφειλέτη του κατά το οριστικό κλείσιμο του λογαριασμού μέλλοντος να προκύψει χρεωστικού καταλοίπου (μέχρι, όμως, του ποσού για το οποίο εκείνος είχε εγγυηθεί), οποτεδήποτε και αν γίνει το κλείσιμο του λογαριασμού, έστω και μετά το θάνατο του εγγυητή.

Ο **εγγυητής** δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της οφειλής εωσότου ο δανειστής επιχειρήσει αναγκαστική εκτέλεση κατά του

πρωτοφειλέτη και αυτή αποβεί άκαρπη (ένσταση διζήσεως). Ο εγγυητής δεν έχει την ένσταση της διζήσεως εάν ο δανειστής, προκειμένου περί εγγυήσεως που δόθηκε για χρηματική οφειλή, επιχείρησε άκαρπη αναγκαστική εκτέλεση σε κινητά πράγματα του πρωτοφειλέτη στα οποία έχει δικαίωμα ενεχύρου ή επισχέσεως. Επίσης, ο δανειστής δεν υποχρεούται να επιχειρήσει οπωσδήποτε ατελέσφορη εκτέλεση εάν είναι προφανές ότι θα απέβαινε άκαρπη.

Κατά το άρθρο 862 Αστικού Κώδικος , ο εγγυητής ελευθερώνεται, εφόσον από πταίσμα του δανειστή (Τράπεζα) έγινε αδύνατη η ικανοποίηση του από τον οφειλέτη. Η εφαρμογή της διάταξης αυτής δεν αποκλείεται από τυχόν, εκ των προτέρων, παραίτηση του εγγυητή εκ του κατ'άρθρο 855 ΑΚ δικαιώματος δίζησης. Εξ άλλου, λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα της ανωτέρω ρυθμίσεως, ο εγγυητής μπορεί να παραιτηθεί εκ των προτέρων του θεσπιζόμενου με αυτή ευεργετήματος (ένστασης ελευθερώσεως), όχι όμως και για την περίπτωση, κατά την οποία, η ικανοποίηση του δανειστή θα καταστεί αδύνατη από δόλο ή βαρεία αμέλεια του τελευταίου, καθόσον, σύμφωνα με το άρθρο 332 παρ. 1 Α.Κ., είναι άκυρη κάθε προηγούμενη συμφωνία, που αποκλείει ή περιορίζει την ευθύνη από δόλο ή βαρεία αμέλεια. Στην εγγύηση αορίστου χρόνου ειδικότερα, θεωρείται ότι υπάρχει πταίσμα του δανειστή (και) όταν αυτός αμελεί για ικανό χρόνο να καταδιώξει τον πρωτοφειλέτη, που έπειτα γίνεται αναξιόχρεος (και αν ακόμη ο εγγυητής δεν έκανε χρήση των δικαιωμάτων που του δίνουν οι διατάξεις των άρθρων 867-868 ΑΚ) ή υπαίτια δεν αποδέχεται την κύρια οφειλή, που έγκυρα του προσφέρεται ή δεν αναγγέλλεται στην πτώχευση του πρωτοφειλέτη ή αμελεί τη διεξαγωγή της δίκης ή αναγκαστικής εκτελέσεως εναντίον του πρωτοφειλέτη. Εφόσον στον Αστικό Κώδικα δεν έχει περιληφθεί ορισμός της βαρείας αμέλειας, στο δικαστήριο εναπόκειται να κρίνει, εκτιμώντας τις περιστάσεις, πότε η αμέλεια φέρει τη μορφή εκείνης της βαρείας. (www.greekestate.gr)

ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Πρέπει να γνωστοποιηθεί ότι...

Η συνολική ληξιπρόθεσμη οφειλή δεν μπορεί να υπερβαίνει το 3πλάσιο του ληφθέντος κεφαλαίου του δανείου (νόμος 3259/άρθρο 39/αρ.φύλλου 149/04.08.04)⁴. Η τράπεζα οφείλει να αναπροσαρμόζει τις απαιτήσεις της βάσει του παραπάνω νόμου και η προκύπτουσα οφειλή να έχει διάρκεια 5 έως 7 έτη, εκ των οποίων τα 2 πρώτα έτη θα αποτελούν περίοδο χάριτος και η αποπληρωμή θα γίνεται με ισόποσες, περιοδικές δόσεις εκτός αν τα δύο μέλη έχουν συμφωνήσει εγγράφως κάτι διαφορετικό.

Αν όμως οι δόσεις δεν καταβάλλονται τότε, λοιπόν, γίνεται λόγος για ένα δάνειο το οποίο εμφανίζει ληξιπρόθεσμες οφειλές και **τείνει να 'πάει σε καθυστέρηση'**. Πιο συγκεκριμένα:

Στεγαστικό δάνειο σε καθυστέρηση ονομάζεται το δάνειο του οποίου η δόση δεν έχει καταβληθεί για 90 ημέρες από την ημερομηνία πληρωμής της δόσης.

Τα ληξιπρόθεσμα στεγαστικά δάνεια διαχωρίζονται σε:

⁴ Βλ. παράρτημα VII, ΦΕΚ 149/4 Αυγούστου 2004.

- ✎ Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες
- ✎ Ληξιπρόθεσμα 31-90 μέρες
- ✎ Ληξιπρόθεσμα πάνω από 90 μέρες

Μετά το πέρας των 180 ημερών από την εμφάνιση της ληξιπρόθεσμης οφειλής, το δάνειο πάει σε οριστική καθυστέρηση και ενώ μέχρι τότε το κατάστημα της Τράπεζας είχε την επίβλεψη και τον φάκελο του δανειολήπτη, ο φάκελος και η επίβλεψη περνάει στα χέρια την Μονάδας Καθυστερήσεων Στεγαστικών Δανείων

Να σημειωθεί ότι υφίσταται *επιτόκιο υπερημερίας* το οποίο είναι το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζονται οι τόκοι επί ληξιπρόθεσμων οφειλών. Είναι μεγαλύτερο από το συμβατικό επιτόκιο. Το τελικό ποσό επιβάρυνσης εξαρτάται από το χρονικό διάστημα καθυστέρησης πληρωμής της οφειλής.

Γενικά, εκφράζονται πολλές ανησυχίες για το μέλλον όσο αναφορά στα στεγαστικά δάνεια καθώς ολοένα και περισσότεροι άνθρωποι καταφεύγουν στη λύση του δανείου.

Συγκεκριμένα, η Τράπεζα της Ελλάδος στην έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της ανέφερε ότι περίπου 120.000 νοικοκυριά βρίσκονται στο «κόκκινο» και δεν εξοφλούν τις οφειλές τους στις τράπεζες, σύμφωνα με εκτιμήσεις, ενώ τα στεγαστικά δάνεια σε καθυστέρηση, δηλ. αυτά στα οποία δεν έχει καταβληθεί δόση για 90 ημέρες, σημείωσαν οριακή αύξηση στο 3,5% τον Σεπτέμβριο του 2007 από 3,4% τον Δεκέμβριο του 2006.

Η κεντρική τράπεζα της χώρας σημειώνει ότι οι επιπτώσεις από την ταχεία αύξηση των στεγαστικών οφειλών τα τελευταία χρόνια αναμένεται να εμφανιστούν «με κάποια χρονική υστέρηση στους δείκτες δανείων σε καθυστέρηση, καθώς και στην εκτίμηση της αναμενόμενης ζημίας από το χαρτοφυλάκιο των στεγαστικών

δανείων». Οι επιπτώσεις αυτές θα είναι πιο σημαντικές, στο βαθμό

που έχουν εφαρμοστεί λιγότερο αυστηρά κριτήρια κατά την αρχική χορήγηση των δανείων και έχει αυξηθεί η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών, καθώς και εκείνων που κατατάσσονται στα χαμηλότερα εισοδηματικά κλιμάκια.

Με δεδομένο ότι οι συνολικές οφειλές των νοικοκυριών σε στεγαστικά δάνεια ήταν 63,61 δισ. ευρώ στο τέλος του 2007, περισσότερα από 2,2 δισ. ευρώ δεν αποπληρώνονται κανονικά και κατ' επέκταση οι δανειολήπτες αυτοί κινδυνεύουν να χάσουν το σπίτι τους. Οι οφειλές σε καταναλωτικά δάνεια έφτασαν σχεδόν τα 30 δισ. ευρώ πέρυσι και οι χορηγήσεις σε καθυστέρηση ήταν το 6,4%. Το ποσοστό αυτό εμφανίζεται μειωμένο (ήταν 6,9% στο τέλος του 2006) λόγω των σημαντικών διαγραφών που πραγματοποιήθηκαν, όπως τονίζει η έκθεση.

Αξίζει να σημειωθεί ότι την τελευταία διετία είχαν μεγάλη ζήτηση τα δάνεια με φθινό επιτόκιο για 1-3 έτη. Αυτό σημαίνει ότι για χιλιάδες δανειολήπτες πλησιάζει η ώρα της «κρίσεως», με την ολοκλήρωση της σταθερής περιόδου, γιατί θα κληθούν να πληρώνουν αυξημένη δόση με βάση τα τρέχοντα επιτόκια, τα οποία έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία 2 χρόνια. Αυτός είναι και ένας από τους φόβους της Τράπεζας της Ελλάδος, καθώς βλέπει ότι πολλά νοικοκυριά θα δυσκολευτούν να τα βγάλουν πέρα, μια που τα συνολικά χρέη τους στις τράπεζες έφτασαν τα 93,96 δισ. ευρώ πέρυσι. Για το λόγο αυτό, τονίζει, ότι τα νοικοκυριά θα πρέπει να εκτιμούν ακόμη πιο προσεκτικά τις δυνατότητές τους για την εξυπηρέτηση των δανειακών τους υποχρεώσεων, λαμβάνοντας υπόψη το μελλοντικό διαθέσιμο εισόδημά τους, αλλά και το ενδεχόμενο περαιτέρω αύξησης των επιτοκίων.

(www.imerisia.gr)

Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι...

Μπροστά στη ζοφερή πραγματικότητα του διπλασιασμού των καθυστερούμενων δανείων βρίσκονται οι τράπεζες. Ήδη το 2008 έκλεισε με τα καθυστερούμενα δάνεια να διαμορφώνονται στο 6%, ενώ οι προβλέψεις για το 2009 κάθε άλλο παρά αισιόδοξες είναι. Μάλιστα ο υποδιοικητής της Τράπεζας Ελλάδος κ. Τάκης Θωμόπουλος, από το βήμα του συνεδρίου του Εκόνομιστ (Economist) παραδέχτηκε ότι το αρνητικό σενάριο της ΤΤΕ προβλέπει μέχρι διπλασιασμό των μη εξυπηρετούμενων δανείων το 2009.

Τα στοιχεία της ΤΤΕ δείχνουν ότι το Σεπτέμβριο του 2008, το 6% το καταναλωτικών δανείων ήταν σε καθυστέρηση, το 4,6% των στεγαστικών και το 4,4% των επιχειρηματικών δανείων. Συνολικά στο «κόκκινο» βρέθηκαν περί τα 250.000 νοικοκυριά και επιχειρήσεις των οποίων οι μη εξυπηρετούμενες οφειλές ξεπέρασαν τα 10 δισ. ευρώ.

Συγκεκριμένα, μέχρι τον Σεπτέμβριο 2008 οι καθυστερήσεις για στεγαστικά ήταν ύψους 3,5 δισ. ευρώ, για επιχειρηματικά δάνεια 4,6 δισ. ευρώ και για καταναλωτικά 2,16 δισ. ευρώ. Ανάλογα τώρα με τις διαγραφές, στις οποίες θα προχωρήσουν οι τράπεζες, θα εξαρτηθεί αν ο δείκτης των δανείων σε καθυστέρηση θα διαμορφωθεί πάνω ή κάτω από το 6%. Αν τώρα επαληθευτεί το αρνητικό σενάριο της Τράπεζας Ελλάδος που προβλέπει διπλασιασμό των δανείων σε καθυστέρηση, σημαίνει ότι 500.000 νοικοκυριά και επιχειρήσεις θα βρεθούν στο «κόκκινο» το 2009.

Τα στοιχεία που φτάνουν στην ΤΤΕ από τις τράπεζες και αφορούν το τελευταίο τρίμηνο του 2008 δείχνουν επιδείνωση της κατάστασης μήνα με το μήνα. Δανειολήπτες που εξυπηρετούσαν τις οφειλές τους κανονικά, άρχισαν να είναι υπερήμεροι για διάστημα 20-30 ημερών. Ανάλογη αύξηση έχει παρατηρηθεί στα δάνεια που βρίσκονται σε καθυστέρηση 60 ημερών και 3 μηνών. Ιδιαίτερα άσχημα ήταν τα νέα που αφορούν τις πληρωμές των δόσεων Δεκεμβρίου, όπου σημειώθηκε μεγάλη αύξηση στις

καθυστερήσεις. Πάντως η Τράπεζα της Ελλάδος έχει εστιάσει την προσοχή της στη συμπεριφορά 320.000 νοικοκυριών, τα οποία δαπανούν πάνω από το 40% των εισοδημάτων μας κάθε μήνα για να πληρώσουν δάνεια και κάρτες. Ανάλογα με τον αριθμό αυτών νοικοκυριών αυτών που θα δηλώσουν αδυναμία στη αποπληρωμή των υποχρεώσεων τους, θα κριθεί και που θα «κλείσει» το ποσοστό των δανείων σε καθυστέρηση. Ο κ. Θωμόπουλος χθες υπογράμμισε ότι η κρίση ανέκοψε την πτωτική τάση στα καθυστερούμενα δάνεια (ο στόχος ήταν να περιορισθούν στο 3,5%). Αλλά και η κ. Λούκα Κατσέλη, βουλευτής του ΠΑΣΟΚ αρμόδια οικονομικών θεμάτων μιλώντας στο συνέδριο του Economist εξέφρασε την ανησυχία της για αύξηση των επισφαλειών των ελληνικών τραπεζών, λόγω της μεγάλης πιστωτικής επέκτασης και διείσδυσης στις αγορές της ΝΑ Ευρώπης, οι οποίες αναμένεται να κλυδωνιστούν το επόμενο διάστημα.

Ας σημειωθεί ότι πρόσφατα και ο επικεφαλής της Εθνικής Τράπεζας κ. Τάκης Αράπογλου ανέφερε ότι περιμένει αύξηση στα καθυστερούμενα δάνεια το 2009. (www.athina984.gr)

ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ



Από τη σκοπιά της Τράπεζας...

Σε περιπτώσεις ληξιπρόθεσμων οφειλών δανείων, η τράπεζα από την καρτέλα του πελάτη των συνοπτικών οικονομικών του στοιχείων εντοπίζει τις οφειλές που δεν αφορούν όμως μικροποσά. Να σημειωθεί ότι η απόσβεση του κεφαλαίου γίνεται κανονικά. Από την δεύτερη ή τρίτη απλήρωτη δόση, η Τράπεζα έρχεται σε τηλεφωνική επικοινωνία με τον πελάτη. Διατίθεται να προβεί σε διακανονισμό με τον οφειλέτη που υστερεί να πληρώσει τις δόσεις του χορηγηθέντος δανείου.

Να σημειωθεί ότι ο οφειλέτης αν θέλει μπορεί ,για να πληρώσει τα ληξιπρόθεσμα ποσά, να βάλει υποθήκη κάποιο ακίνητο(οικόπεδο κλπ) που τυχόν έχει στο όνομά του πριν όμως το ποσό υπερκαλύψει το ληξιπρόθεσμο ποσό.

Αν ο ίδιος το επιθυμεί, τότε γίνεται λόγος για διακανονισμό ενώ σε διαφορετική περίπτωση η τράπεζα έχει το δικαίωμα να αρχίσει διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξη της ανεξόφλητης οφειλής, και με εντολή του κέντρου της τράπεζας, εκδίδει διαταγή ως προς τα ληξιπρόθεσμα.

Επομένως...

Διακανονισμός είναι η δυνατότητα που προσφέρει η τράπεζα στους δανειολήπτες(κατόπιν συμφωνίας) προκειμένου να εξοφλήσουν τμηματικά συσσωρευμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές, λόγω προσωρινής αδυναμίας τους να ανταποκριθούν στις προβλεπόμενες από τη δανειακή σύμβαση υποχρεώσεις τους.

Για τη διαχείριση και παρακολούθηση των διακανονισμών στεγαστικών δανείων αναπτύχθηκε υποσύστημα στο σύστημα IRIS, μέσω του οποίου καθιερώθηκε τυποποιημένη διαδικασία. Η δυνατότητα διακανονισμού δεν επηρεάζει τα προβλεπόμενα στην αρχική σύμβαση ούτε σημαίνει πάγωμα του υπολοίπου του δανείου. Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν τηρήσει τον διακανονισμό, η τράπεζα έχει τη δυνατότητα να διεκδικήσει τις απαιτήσεις της μέσω δικαστικών ενεργειών.

Προϋποθέσεις & όροι διακανονισμών

Αιτήματα για διακανονισμό εγκρίνονται εφόσον προηγηθεί η αποδοχή των όρων διακανονισμού από τον δανειολήπτη και πληροί τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- ✓ Αναγνώριση της συνολικής οφειλής
- ✓ Ταχτοποίηση τυχόν ληξιπρόθεσμων οφειλών από άλλα στεγαστικά δάνεια
- ✓ Η προς διακανονισμό ληξιπρόθεσμη οφειλή να μην υπερβαίνει το ποσό του €1.000.000
- ✓ Είσπραξη προκαταβολής τουλάχιστον 20% επί της ληξιπρόθεσμης οφειλής
- ✓ Η διάρκεια του διακανονισμού να μην υπερβαίνει τους 12

μήνες με ισόποσες δόσεις

Σημειώνεται ότι, επί των ληξιπρόθεσμων οφειλών υφίστανται τόκοι υπερημερίας, τόκοι δηλαδή πέρα από τους τόκους του κεφαλαίου.

Πιο συγκεκριμένα, στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε...

(λόγω μη ανακοίνωσης ,έως σήμερα, από την Εθνική Τράπεζα των αποτελεσμάτων σχετικά με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές για το έτος 2008, παρατίθενται τα αποτελέσματα 2007.)

Μη απομειωμένα σημαίνει ότι δε μπορεί η τράπεζα να πει με σιγουριά ότι δε θα εισπράξει τα χρήματα

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.665.547	35.324.830	4.318.696
Ληξιπρόθεσμα	361.369	633.420	994.789	1.594.030	704.029	472.157	3.765.005	-
Απομειωμένα – συλλογική αξιολόγηση	89.377	172.787	262.164	363.981	106.347	65.851	798.343	-
Απομειωμένα – ατομική αξιολόγηση	-	22.722	22.722	2.914	12.042	540.917	578.595	-
Σύνολο πριν από προβλέψεις	1.563.028	4.072.811	5.635.839	16.500.230	3.586.232	14.744.472	40.466.773	4.318.696
Προβλέψεις	(85.578)	(105.280)	(190.858)	(133.130)	(100.401)	(473.814)	(898.203)	-
Σύνολο μετά από προβλέψεις	1.477.450	3.967.531	5.444.981	16.367.100	3.485.831	14.270.658	39.568.570	4.318.696

(πηγή:www.nbg.gr)

Οι ληξιπρόθεσμες οφειλές στα στεγαστικά δάνεια 2007 ήταν 1.594.030€.

Αν ανατρέξουμε στο παράρτημα, θα διαπιστώσουμε ότι σε σχέση με το 2006(1.233.506€) υπήρξε αύξηση, κι αυτό επιβεβαιώνει τις προβλέψεις όλων για αδυναμία πληρωμής των δόσεων όλο και πιο δύσκολα κάθε χρόνο.

Ενηλικίωση ληξιπρόθεσμων μη απομειωμένων απαιτήσεων - Τράπεζα

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	242.476	404.425	646.901	812.164	420.263	352.089	2.231.417
Από 31-90 μέρες	118.893	228.995	347.888	568.028	196.766	16.800	1.129.482
Πάνω από 90 μέρες	-	-	-	213.838	87.000	103.268	404.106
Σύνολο	361.369	633.420	994.789	1.594.030	704.029	472.157	3.765.005

(πηγή:www.nbg.gr)

Πιο συγκεκριμένα...

Οι ληξιπρόθεσμες οφειλές μέχρι 30 μέρες το 2007 ήταν 812.164€.

Για ληξιπρόθεσμα από 31-90 μέρες ήταν 568.028€ και για ληξιπρόθεσμα από 90 μέρες και πάνω, 213.838€.

Αν τώρα στα παραπάνω προσθέσουμε και τις απαιτήσεις τις τράπεζας από τους πελάτες(μετά από προβλέψεις), θα γίνει ακόμη πιο κατανοητό ότι τα στεγαστικά δάνεια είναι τα πρώτα στην κατηγορία των απαιτήσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων
Όμιλος και Τράπεζα

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)

	Όμιλος		Τράπεζα	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Στεγαστικά δάνεια	19.290.148	15.360.225	16.500.230	13.942.620
Καταναλωτικά δάνεια	6.422.789	4.694.107	4.072.811	3.314.136
Πιστωτικές κάρτες	3.250.743	2.533.064	1.563.028	1.506.360
Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	3.797.699	3.030.465	3.586.232	2.973.134
Λιανική Τραπεζική	32.761.379	25.617.861	25.722.301	21.736.250
Επιχειρηματικές χορηγήσεις	23.490.317	18.498.982	14.744.472	11.966.781
Σύνολο	56.251.696	44.116.843	40.466.773	33.703.031
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης αξίας απαιτήσεων	(1.558.492)	(1.492.307)	(898.203)	(947.733)
Σύνολο	54.693.204	42.624.536	39.568.570	32.755.298

Στις απαιτήσεις κατά πελατών περιλαμβάνονται και στεγαστικά δάνεια που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, συνολικού ποσού €1.858.204 και €892.994 για το 2007 και το 2006 αντίστοιχα.

(πηγή:www.nbg.gr)

Υπάρχουν κάποια **στάδια**⁵ τα οποία ακολουθεί η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος(ΕΤΕ) και συγκεκριμένα το Κατάστημα σχετικά με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές των στεγαστικών δανείων, τα οποία είναι τα εξής:

I) Μετά τη μη πληρωμή της 1ης δόσης, αποστέλλεται 1η επιστολή στον πελάτη προς ενημέρωσή του(συνήθως προηγείται τηλεφωνική ενημέρωσή του)

II) Μετά τη πληρωμή της 2ης δόσης, αποστέλλεται 2η επιστολή



III) Εν συνεχεία, στις πρώτες απλήρωτες δόσεις του δανείου, η Τράπεζα στέλνει 3η επιστολή όπου αν ο δανειολήπτης δεν ανταποκριθεί καλύπτοντας την οφειλή, ο φάκελος του αποστέλλεται στην αρμόδια Μονάδα Καθυστερήσεων της Τράπεζας και έπεται επίδοση εξώδικης πρόσκλησης⁶ με δικαστικό επιμελητή. Αν ούτε και τότε υπάρξει ανταπόκριση, τότε η υπόθεση ανατίθεται σε δικηγόρο της Τράπεζας με σκοπό την έναρξη *αναγκαστικής είσπραξης* της συνολικής οφειλής μέσω της διαδικασίας που έπεται και ονομάζεται *πλειστηριασμός*.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η τράπεζα για να είναι καλυμμένη πως θα εισπράξει τα χρήματα που στην ουσία δάνεισε στον πελάτη στην περίπτωση που το δάνειο δεν εξοφληθεί, φροντίζει νόμιμα να κάνει εγγραφή βάρους κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Ός ενέχυρο μπαίνει το ίδιο το ακίνητο για το οποίο χορηγείται το δάνειο, δηλαδή το ακίνητο που χρηματοδοτεί η Τράπεζα και ως εγγυητής ο ίδιος ο δανειολήπτης. Οι τρόποι με τους οποίους γίνεται η διαδικασία αυτή είναι οι εξής:

⁵ Κάθε τράπεζα έχει τα δικά της κριτήρια και αυτά τα στάδια διαφέρουν ανάλογα με τους κανονισμούς της.

⁶ Στον τραπεζικό κλάδο ονομάζεται «δήλωση».

-  με υποθήκη
 με προσημείωση

Τυπικά, τα λεγόμενα **Κέντρα Πιστοδοτήσεων της Τράπεζας** αποφασίζουν βάσει των οικονομικών στοιχείων του πελάτη για το ποιον από τους δύο παραπάνω τρόπους θα χρησιμοποιήσουν για την εγγραφή βάρους όμως η υποθήκη επιλέγεται κυρίως στα επαγγελματικά δάνεια ενώ η προσημείωση στα στεγαστικά. Έτσι, η τράπεζα γράφει προσημείωση **Α'σειράς**(που σημαίνει ότι ο χ πελάτης πήρε ένα δάνειο από την χ τράπεζα και η τράπεζα σε αυτό το ακίνητο που χρηματοδοτεί είναι 1^η στη σειρά, δικαιωματικά του ακινήτου αυτού αφού ο πελάτης την οφείλει χρήματα) ή **Β' σειράς**(που σημαίνει ότι ο χ πελάτης πήρε το παραπάνω δάνειο από την παραπάνω χ τράπεζα αλλά μετά από χρόνια αποφασίζει να το ανακαινίσει και πάει σε άλλη ψ τράπεζα να πάρει δάνειο επισκευής για το παραπάνω ακίνητο. Η ψ τράπεζα είναι 2^η στη σειρά δικαιωματικά του ακινήτου, αφού προηγείται η χ τράπεζα.)

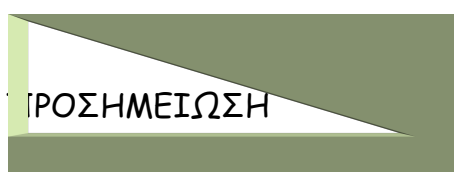
Πιο αναλυτικά...



Είναι εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο(ως προς το δανειστή)ακίνητο για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η εγγραφή της υποθήκης, σε αντίθεση με την προσημείωση, δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την απαίτηση, για αυτό το ποσό της υποθήκης είναι *ίσο ή μικρότερό της*. Η

υποθήκη είναι **τίτλος εκτελεστός**, δηλαδή μέσα σε 45 μέρες μπορεί να τραπεί σε διαταγή πληρωμής. Είναι επομένως πιο σύντομη διαδικασία όμως τα δικαστικά της έξοδα αγγίζουν το **1%**, έναντι της προσημείωσης που ναι μεν είναι πιο χρονοβόρα διαδικασία όμως τα έξοδά της ανέρχονται στο **8% τοις 1000**.

Γίνεται με **συμβολαιογραφική πράξη** που συνάπτεται ανάμεσα στην τράπεζα και στον πελάτη. Με παρουσία του συμβολαιογράφου, γίνεται εγγραφή βάρους (όπως γίνεται για την αγορά ενός σπιτιού).



Είναι δικαίωμα εγγραφής υποθήκης υπό την αναβλητική αίρεση τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης. Είναι, δηλαδή, ένα είδος *προσωρινής υποθήκης* που μπορεί να **τραπεί σε οριστική** (δηλαδή σε υποθήκη), η οποία θεωρείται ότι υπάρχει αναδρομικά από την ημέρα εγγραφής της προσημείωσης και όχι από την ημέρα τροπής της τελευταίας σε υποθήκη.

Δίνονται όλα τα στοιχεία και τα έγγραφα στο δικηγόρο, ο οποίος με τη σειρά του βγάζει διαταγή πληρωμής.

Για να προχωρήσει η διαδικασία της προσημείωσης απαιτείται απόφαση από το Πρωτοδικείο. Εκπρόσωπος της Τράπεζας και πελάτης πηγαίνουν στο Πρωτοδικείο και υπογράφουν. Έπειτα, απευθύνονται στο Υποθηκοφυλακείο για εγγραφή. Αφού ολοκληρωθούν οι παραπάνω ενέργειες, ο δικαστικός επιμελητής κοινοποιεί την απόφαση στον οφειλέτη. Ακολουθούν οι παρακάτω ενέργειες:

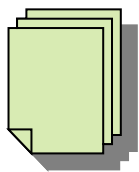
- **Α' κοινοποίηση** στον οφειλέτη ή και στον εγγυητή, αν υπάρχει. Μέσα σε 15 μέρες έχει δικαίωμα ανακοπής. Αν δεν υπάρξει καμία δήλωση ανακοπής τότε έπεται
- **Β' κοινοποίηση** στον οφειλέτη ή και στον εγγυητή, αν υπάρχει. Μέσα σε 10 ημέρες έχει δικαίωμα ανακοπής. Αν ούτε και τότε υπάρξει ανακοπή, η τράπεζα *τρέπει τη διαταγή πληρωμής από* προσημείωση **σε** υποθήκη(έχει το δικαίωμα αυτό μέσα σε 90 μέρες).

Στην προσημείωση απαιτείται η ύπαρξη γραμμένης επιταγής ώστε να πάει στο Υποθηκοφυλακείο άρα πρέπει η προσημείωση να μετατραπεί σε υποθήκη ώστε να προχωρήσει η υπόθεση σε πλειστηριασμό. Αφού, λοιπόν, γίνει η διαδικασία της υποθήκης, σειρά έχει η εγγραφή στο υποθηκοφυλακείο και ως εκ τούτου ακολουθείται η διαδικασία της υποθήκης.

Στην περίπτωση που ο εγγυητής είναι διαφορετικό φυσικό πρόσωπο από τον δανειολήπτη, τότε ο εγγυητής εμπλέκεται είτε στην περίπτωση της υποθήκης είτε στην περίπτωση της προσημείωσης και κάνει τις παραπάνω ενέργειες.

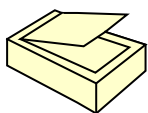
Να σημειωθεί ότι, στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν πληρώνει τις δόσεις του δανείου του και δεν συμμορφώνεται με τις παραπάνω νόμιμες διαδικασίες, η τράπεζα έχει το δικαίωμα να κάνει **έρευνα ακίνητης περιουσίας**(για τον πρωτοφειλέτη αλλά και για τον εγγυητή) και αν βρει ακίνητα στο όνομά τους να κάνει **κατάσχεση** προκειμένου να καλύψει τις οφειλές.

Στη συνέχεια, είναι σειρά του **δικηγόρου** της Τράπεζας να κάνει κάποιες ενέργειες, οι οποίες είναι οι εξής:



- Να εκδώσει επιταγή⁷.
- Στη συνέχεια, μέσω του δικαστικού επιμελητή, κοινοποιείται στον οφειλέτη.

Ο οφειλέτης από την πλευρά του έχει το δικαίωμα ανακοπής 15 ημέρες μετά την κοινοποίηση. Αν όμως, δεν γίνει καμία ενέργεια τότε μετά τις 15 μέρες η τράπεζα γράφει κατάσχεση του ακινήτου(μέσα σε 13 μήνες μετά την επίδοση). Αυτό γίνεται ως εξής:



- Δίνεται η επιταγή στο Υποθηκοφυλακείο.
- Γράφεται το ακίνητο. Από τη στιγμή που γράφεται, η τράπεζα μέσα σε 40 μέρες βγάζει το ακίνητο σε πλειστηριασμό.

Αν ο οφειλέτης θελήσει ακόμη και την τελευταία ημέρα του πλειστηριασμού να κάνει κάποια κίνηση, τότε χρεώνεται τα έξοδα(δικηγόρος, υποθηκοφυλακείο, κλπ) και έρχεται σε συνεννόηση με την τράπεζα. Αν όμως κάτι τέτοιο δεν συμβεί, τότε ο δικηγόρος της τράπεζας δίνει εντολή στον δικαστικό επιμελητή να μεριμνήσει για το πρόγραμμα του πλειστηριασμού και η διαδικασία φτάνει στον πλειστηριασμό.

⁷ Όρος τραπεζικός που χαρακτηρίζει την πράξη που διενεργείται.



ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ

Πλειστηριασμός είναι μία διαδικασία κατά την οποία περιουσιακά στοιχεία(συνήθως) ή και δικαιώματα του οφειλέτη εκποιούνται(πωλούνται)δημόσια προκειμένου να ικανοποιήσουν οι δανειστές τους τις αξιώσεις του κατ' αυτού. Ένας από τους δανειστές του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη(αυτού που η περιουσία εκπλειστηριάζεται) είναι ο επισπεύδων, δηλαδή αυτός που κινεί τη διαδικασία του πλειστηριασμού. Οι υπόλοιποι δανειστές του οφειλέτη αναγγέλλονται στον πλειστηριασμό και ικανοποιούνται από το πλειστηρίασμα(το ποσό που θα επιτευχθεί από την πώληση του πράγματος μέσω του πλειστηριασμού). (www.nomikosodigos.gr)

Ως χώρος διεξαγωγής ορίζεται πάντα → το *δημαρχείο* (δημαρχιακό κτίριο που ανήκει το ακίνητο).

Οι πλειστηριασμοί λαμβάνουν χώρα κάθε Τετάρτη.

Δικαίωμα να λάβουν μέρος έχουν όλοι **εκτός** από τον οφειλέτη.

Οι προγραμματισμένοι πλειστηριασμοί ανακοινώνονται στις τοπικές εφημερίδες 20 μέρες πριν την ημερομηνία του πλειστηριασμού. Αυτό αποτελεί αρμοδιότητα του δικαστικού επιμελητή.

Ο ενδιαφερόμενος για τον πλειστηριασμό, οφείλει να καταθέσει σε συμβολαιογράφο το **1/3 της τιμής εκκίνησης** του πλειστηριασμού (τιμή που γνωρίζει πριν τον πλειστηριασμό).

Ως τιμή εκκίνησης ορίζονται τα 2/3 της αξίας του ακινήτου που εκτίμησε ο δικαστικός επιμελητής και συνήθως είναι η αντικειμενική αξία του ακινήτου.

Αφού γραφτούνε όλοι οι ενδιαφερόμενοι, αρχίζει η **πλειοδοσία**. Ο τελευταίος που θα δώσει τα περισσότερα χρήματα είναι αυτός που κατοχυρώνει το ακίνητο και υποχρεούται μέσα στις επόμενες 8 ημέρες να το εξοφλήσει.

'«Έκρηξη» πλειστηριασμών είχαμε πέρυσι, καθώς κοινοποιήθηκαν προγράμματα για «να βγουν στο σφυρί» περί τα 18.000 ακίνητα και 20.000 αυτοκίνητα. Δυσοίωνες είναι οι προβλέψεις για φέτος, καθώς προβλέπεται ότι οι αποφάσεις για προγράμματα πλειστηριασμών θα διπλασιαστούν'. (www.deprofundis.gr)

'Πάντως ένα θετικό βήμα είναι ο **νόμος 3587** για την προστασία του καταναλωτή, σύμφωνα με τον οποίο, όταν οι οφειλές (από δάνεια και κάρτες) προς τις τράπεζες είναι έως **10.000 ευρώ** και πρόκειται για πρώτη κατοικία, τότε το σπίτι δεν βγαίνει στον πλειστηριασμό. Ο εν λόγω **νόμος ισχύει** από τον Ιούλιο του 2007.'
(www.deprofundis.gr)

⚡ ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ



Από τη σκοπιά του δανειολήπτη-οφειλέτη...

Το φαινόμενο των ληξιπρόθεσμων οφειλών, αν μπορούμε να το χαρακτηρίσουμε έτσι, παρατηρείται έντονα τον τελευταίο καιρό. Τα πρώτα σημάδια της πρωτοφανούς κρίσης εμφανίστηκαν στις αρχές του περασμένου έτους, με τους τριγμούς των στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης στις ΗΠΑ. Σήμερα, η κρίση έχει πάρει τη μορφή γενικότερης έλλειψης εμπιστοσύνης μεταξύ των τραπεζών, εμφανίζοντας φαινόμενα χρεοκοπίας, αναγκαστικών συγχωνεύσεων και παροχών χρηματοοικονομικής στήριξης από το δημόσιο, με αποδέκτες τραπεζικούς κολοσσούς.

Παρατηρείται πολύ συχνά ένας δανειολήπτης να αδυνατεί να πληρώσει τις δόσεις του δανείου του και κατ'επέκταση να αποπληρώσει το δάνειό του.

ΠΟΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΔΕΝ ΠΛΗΡΩΝΟΥΝ ΚΑΝΟΝΙΚΑ ΔΟΣΕΙΣ

Τα νοικοκυριά που έχουν χαμηλό ετήσιο εισόδημα -μέχρι 15.000 ευρώ- είναι εκείνα που αντιμετωπίζουν και μεγαλύτερες δυσκολίες στη μηνιαία αποπληρωμή των δόσεων τους και αυτό επειδή δαπανούν πάνω από το 40% του μηνιαίου εισοδήματος στην αποπληρωμή των δόσεων.

Τα νοικοκυριά με 3 ή περισσότερα μέλη καθυστερούν την έγκαιρη πληρωμή σε σχέση με τα μονομελή νοικοκυριά ή τα ζευγάρια. Τα νοικοκυριά με αρχηγό με απολυτήριο δημοτικού εμφανίζουν υπερδιπλάσια ποσοστά στην καθυστέρηση πληρωμής των δόσεων σε σχέση με τα νοικοκυριά με αρχηγό πτυχιούχο ανώτερης ή ανώτατης σχολής.

Τα νοικοκυριά με αρχηγό εποχικά απασχολούμενο δήλωσαν σε τριπλάσιο ποσοστό καθυστέρηση στην αποπληρωμή των δανείων τους, λόγω του ότι δεν έχουν σταθερή ροή εισοδήματος.

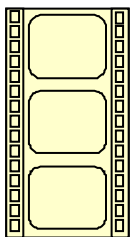
(*www.ethnos.gr*)

Όταν, λοιπόν, μετά την πρώτη απλήρωτη δόση δανείου ακολουθήσει μια δεύτερη ή μία τρίτη, τότε ο οφειλέτης δέχεται τα τηλεφωνήματα της τράπεζας προς ενημέρωση των οφειλών του και έπειτα τις έγγραφες επιστολές της.

Στις ληξιπρόθεσμες οφειλές, η τράπεζα **καταγγέλλει τη σύμβαση δανείου** μέσα σε 15 μέρες μετά το πέρας των 3 μηνών απλήρωτων δόσεων και προχωράει σε κατάσχεση και έπειτα από 2-3 μήνες, λαμβάνει χώρα ο πλειστηριασμός. Αν καταφέρει να καλύψει τη χρηματική οφειλή, τότε ομαλά προχωρά η συνεργασία. Αν όμως, για πολλούς και διάφορους λόγους η οικονομική του κατάσταση δεν του επιτρέπει να είναι συνεπής στις υποχρεώσεις απέναντι στην τράπεζα, τότε ξεκινάει μια σειρά διαδικασιών διότι η τράπεζα προκειμένου να μη χάσει τα χρήματα που δάνεισε, στρέφεται εναντίον του οφειλέτη και των τυχόν εγγυητών. «Το 70%, πάντως, των οφειλετών με ληξιπρόθεσμα υπόλοιπα, χάνει και το ακίνητο 'βγαίνει' σε πλειστηριασμό. Αυτή που αναμφισβήτητα δεν χάνει, είναι η τράπεζα» (Συνέντευξη από κ.Αποστολά,2009).

Η υπόθεση, επομένως παίρνει άλλη τροπή και κάθε επόμενο βήμα, από την πλευρά του οφειλέτη για το πώς θα κινηθεί, πρέπει να είναι πολύ προσεχτικό. Για αυτό λοιπόν, η συμβολή ενός δικηγόρου είναι απαραίτητη.

Ο δικηγόρος του οφειλέτη, επομένως, ενεργεί σταδιακά ως εξής:



- Ζητάει από την τράπεζα **αναστολή εκτελέσεως καταβολής οφειλών**(για 3 δόσεις και πάνω). Συνήθως το διάστημα της αναστολής είναι 2-3 μήνες και το αίτημα προφορικό.
Η τράπεζα σε αυτή την περίπτωση:
 - **Αποδέχεται** την αναστολή ή
 - Την **απορρίπτει** και προχωράει αν όχι σε κατάσχεση και έπειτα σε πλειστηριασμό.
- Στην περίπτωση της απόρριψης, ζητάει από το δικαστήριο πλέον, **αναστολή της απόφασης πριν** αυτό βγάλει απόφαση ενώ αν βγάλει απόφαση και **μετά** υπάρχουν οι εξής περιπτώσεις:
 - αν μπορεί να αποδειχθεί ότι η κατάσχεση δεν έγινε σωστά, ο νόμος ορίζει ότι μπορεί να γίνει **προσβολή του τίτλου**
 - υπάρχει περίπτωση ο δικαστικός επιμελητής να εκτίμησε το ακίνητο σε μια χ τιμή και ο οφειλέτης να ισχυριστεί(με μεσίτη, με μάρτυρα) ότι το ακίνητο έχει αξία 3χ.
 - ζητάει **αναστολή του πλειστηριασμού**
 Το δικαστήριο τη δίνει πάντα για διάρκεια 6 μηνών. Πρόκειται λοιπόν, για δικαστική απόφαση αναστολής του πλειστηριασμού με δικαστικά έξοδα και έξοδα πλειστηριασμού που προκαταβάλλονται από τον οφειλέτη. Στο δικαστήριο από την πλευρά του οφειλέτη, παρουσιάζεται ο δικηγόρος και ο μάρτυρας ενώ από την πλευρά της τράπεζας, ο δικηγόρος της τράπεζας και ένας μάρτυρας από την τράπεζα και γίνεται **καταγγελία της σύμβασης**, η οποία κοινοποιείται στον οφειλέτη και στον εγγυητή.

Στην περίπτωση που η τράπεζα βγάλει απόφαση κατάσχεσης ή πλειστηριασμού, τότε ο δικηγόρος:

- Ελέγχει αν η απόφαση είναι νόμιμη, για παράδειγμα, έστω και μια λάθος λέξη/έκφραση να υπάρχει που να ακυρώνει την απόφαση και έχει το δικαίωμα να κάνει **προσβολή του τίτλου**.

Στο στάδιο μετά τον πλειστηριασμό, ο δικηγόρος μπορεί:

- Να κάνει ανακοπή του πλειστηριασμού⁸ ή
- Ακύρωση του πλειστηριασμού γιατί για π.χ. δεν δημοσιεύτηκε σωστά ή δεν ανακοινώθηκε σωστά ή
- Να προσβάλλει το κύρος του πλειστηριασμού αν θεωρήσει ότι δεν πραγματοποιήθηκε σωστά.

Αν τελικά, ο οφειλέτης χάσει στον πλειστηριασμό, επιβαρύνεται την κατασχεθείσα διαδικασία και τα έξοδα περιλαμβάνονται στην τιμή του πλειστηριασμού. Αυτός που θα αγοράσει το ακίνητο κατά τον πλειστηριασμό, θα πληρώσει το ποσό το οποίο 'χτύπησε το ακίνητο'. Έπειτα, ξεκινάει η δουλεία του συμβολαιογράφου, όπου:

- αρχικά υπολογίζει τα έξοδα της κατάσχεσης και τα έξοδα του ιδίου(δηλ.του συμβολαιογράφου) και στη συνέχεια
- συντάσσει έναν πίνακα κατάταξης⁹ όπου περιλαμβάνει όλους τους νόμιμους δικαιούχους χρηματικής αποζημίωσης, αφού οι ίδιοι οι φορείς τον έχουν ενημερώσει για τα εισπρακτέα που δικαιούνται, και οι οποίοι είναι με σειρά προτεραιότητας :

⁸ Βλ.πάρτημα ΙΧ .

⁹ Βλ.πάρτημα Χ .

- η Τράπεζα
- το Ειρηνοδικείο
- η Εφορία
- το Έικα και κάθε δημόσιος φορέας που δικαιούται να πάρει χρήματα από την υπόθεση
- ο οφειλέτης



Συχνά, συμβαίνει το καθαρό ποσό που απομένει και πρέπει να κατανεμηθεί αντίστοιχα στους παραπάνω, να εξαλειφθεί όλο και όσοι βρίσκονται στο τέλος της πυραμίδας, να μην καλυφθούν οικονομικά. Συνήθως, αυτός που δεν παίρνει μερίδιο είναι ο οφειλέτης.

Όλα τα παραπάνω είναι σχετικά γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να είναι διαφορετική και να 'κρύβει' διάφορες υποπεριπτώσεις που να διαφοροποιήσουν την έκβαση της κάθε υπόθεσης. Τα κύρια βήματα, πάντως είναι τα αναφερόμενα, πάντα όμως με την επιφύλαξη μιας λεπτομέρειας (για παράδειγμα ελαττώματα τα οποία ο δικηγόρος του οφειλέτη θα μπορέσει να εκμεταλλευτεί σωστά και να προσκομίσει στο δικαστήριο) που μπορεί να κάνει τη διαφορά.



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ένα στεγαστικό δάνειο κρύβει τελικά πολλά μυστικά. Η τράπεζα έχει προσαρμόσει κάθε ανάγκη του πελάτη στα μέτρα της κι έτσι μπορεί να προσφέρει χρήμα χωρίς να έχει ζημία αλλά μόνο κέρδος. Ένας δανειολήπτης στεγαστικού δανείου, πριν υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση πρέπει να είναι απόλυτα σίγουρος ότι τουλάχιστον για τα επόμενα 20 χρόνια θα είναι σε θέση να καλύπτει τις οφειλές του. Όσο περνάνε τα χρόνια, οι ανάγκες του ανθρώπου αυξάνονται και οι συνθήκες ζωής δυσκολεύουν με αποτέλεσμα να ψάχνει ένα αποκούμπι που θα του εξασφαλίσει τα βασικά, όπως την βασική του ανάγκη για κατοικία.

Τα στεγαστικά δάνεια αυξάνονται, και μαζί τους αυξάνεται και το ποσοστό των δανειοληπτών που στερείται της ικανότητας να πληρώνει τις μηνιαίες δόσεις και συνάμα της αποπληρωμής του. Τα ποσοστά των ληξιπρόθεσμων οφειλών αυξάνονται κάθε χρόνο, και αυτό δυσχεραίνει οικονομικά τους πολίτες αλλά κατ'επέκταση και την οικονομία της χώρας.

Για αυτό λοιπόν, η απόφαση για καταφυγή σε στεγαστικό δάνειο πρέπει να αποτελεί την τελευταία λύση, και αυτή επέλθει τότε οι όροι χρηματοδότησης να συμφέρουν και τον δανειολήπτη ώστε να υπάρχει πραγματικά μια καλή συνεργασία ανάμεσα στον δανειολήπτη και το πιστωτικό ίδρυμα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ

(I)

☞ *Συνέντευξη από τον κ.Μικρόγλου Γιώργο, Προϊστάμενο Υπηρεσίας Τμήματος Καθυστερήσεων Στεγαστικών Δανείων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος στη Θεσσαλονίκη, τηλ.επικοινωνίας 2310290353, στις 5 Νοεμβρίου 2008.*

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι ονομάζεται στεγαστικό δάνειο, πότε αυτό θεωρείται ότι έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές και πότε πηγαίνει σε καθυστέρηση;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα στεγαστικά δάνεια χορηγούνται για αγορά ακινήτου(είτε 1^{ης} κατοικίας είτε εξοχικό). Οι δόσεις είναι μηνιαίες ισόποσες, με χρόνο ζωής από 5-25 χρόνια. Ανάλογα με τη σύμβαση, το δάνειο σε καθυστέρηση. Μετά τη μη πληρωμή της 1^{ης} δόσης, η Τράπεζα έχει το δικαίωμα να ξεκινήσει δικαστικές ενέργειες για την είσπραξη της ληξιπρόθεσμης οφειλής(η κάθε τράπεζα με τα δικά της κριτήρια).

ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα βήματα που κάνει η Τράπεζα όταν εμφανίζεται ληξιπρόθεσμη οφειλή;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στις 3 απλήρωτες δόσεις, η τράπεζα σε στέλνει επιστολή. Αν δεν υπάρξει ανταπόκριση, ακολουθεί επίδοση εξώδικης πρόσκλησης με δικαστικό επιμελητή. Αν και πάλι δεν υπάρξει ανταπόκριση, δίνεται η υπόθεση σε δικηγόρο της τράπεζας για την έναρξη αναγκαστικής είσπραξης.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι είναι υποθήκη και τι προσημείωση;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Το ακίνητο που χρηματοδοτεί η τράπεζα, ασφαρίζεται. Στην υποθήκη, 'γράφουμε' βάρος, όπως γίνεται στην αγορά ενός σπιτιού. Γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη και παρίστανται ο πελάτης και η τράπεζα. Στην προσημείωση, απαιτείται απόφαση Πρωτοδικείου. Μετά, ο πελάτης και η τράπεζα

απευθύνονται στο Υποθηκοφυλάκειο για εγγραφή. Η υποθήκη έχει πολλά περισσότερα δικαστικά έξοδα(1% έναντι 8% τοις 1000 που έχει η προσημείωση) για αυτό δεν προτιμάται. Στα στεγαστικά υπάρχει κυρίως προσημείωση. Στην προσημείωση γίνονται όλα στο δικηγόρο και βγάζει διαταγή πληρωμής. Κοινοποιείται στον οφειλέτη(α' και β κοινοποίηση με διαφορά 15 ημερών' και αν δεν κάνει ανακοπή τρέπεται η προσημείωση σε υποθήκη και προχωράει ο πλειστηριασμός.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι ποσό χρηματοδοτεί η τράπεζα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η τράπεζα χρηματοδοτεί μέχρι το 75% της αξίας του ακινήτου πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά στοιχεία του πελάτη.

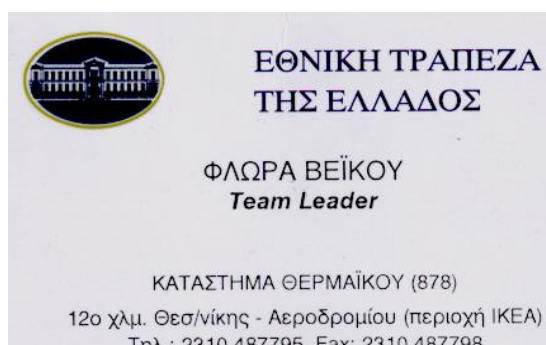
ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι κινήσεις του δικηγόρου για την τράπεζα σχετικά με τις ληξιπρόθεσμες οφειλές;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Εκδίδει επιταγή. Κοινοποιείται μέσω δικαστικού επιμελητή στον οφειλέτη, οποίος έχει δικαίωμα ανακοπής μέσα σε 15 μέρες μετά την κοινοποίηση. Αν δεν κινηθεί, τότε η τράπεζα γράφει κατάσχεση. Γράφεται στο Υποθ/κειο το ακίνητο και σε 40 μέρες βγαίνει πρόγραμμα πλειστηριασμού. Οι πλειστηριασμοί γίνονται στο δημαρχείο κάθε Τετάρτη. Ανακοινώνεται στις τοπικές εφημερίδες από τον δικ.επιμελητή. Ο κάθε ενδιαφερόμενος καταθέτει το 1/3 της τιμής εκκίνησης και στον πλειστηριασμό όποιος δώσει τα περισσότερα χρήματα κατοχυρώνει το ακίνητο και οφείλει μέσα σε 8 μέρες να το εξοφλήσει.

Σας ευχαριστώ πολύ για τις χρήσιμες πληροφορίες σας.

(II)

☞ *Συνέντευξη από την κ.Βέικου Φλώρα, team leader στην κτηματική πίστη, στο κατάστημα Θερμαϊκού της ΕΤΕ, στη Θεσσαλονίκη, στις 10 Φεβρουαρίου 2009.*



ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποια είναι τα στάδια όταν έρχεται ένας πελάτης να πάρει στεγαστικό δάνειο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στην 1^η φάση συγκετρώνονται τα δικαιολογητικά(περιέχονται στη λίστα

που σου προσκόμισα) και ελέγχεται η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη. Το αίτημα ηλεκτρονικά αποστέλλεται στη ΣΗΣΑΔ(εγκριτική ομάδα Αθηνών) και ακόμη και την επόμενη μέρα έχουμε απάντηση.

Αν εγκριθεί είμαστε εντάξει και ο πελάτης μέσα σε 6 μήνες οφείλει να φέρει και τα υπόλοιπα χαρτιά. Έρχεται η έγκριση. Όταν εκτιμηθεί το ακίνητο, για παράδειγμα έστω ότι η έγκριση είναι €400.000, δε θα πάρει € 400.000 αλλά το 80 περίπου%(επίσημο είναι το 75% αλλά δίνεται και παραπάνω). Ακολουθεί νομικός και τεχνικός έλεγχος και υπογράφεται η σύμβαση δανείου. Γίνεται η χορήγηση(αν το ακίνητο είναι έτοιμο παίρνει όλο το ποσό αλλιώς αν είναι υπό ανέγερση,τμηματικά). Γράφεται προσημείωση.Μόλις εκταμιευθεί το δάνειο, σε ένα μήνα ο δανειολήπτης πληρώνει τοκοχρεωλυτικά τις δόσεις του μηνιαίως.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Η τράπεζα πως εντοπίζει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Από το σύστημα, καρτέλα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία. Από την 2^η δόση ο οφειλέτης δέχεται τηλέφωνο.Αν δεν συμμορφωθεί ούτε θελήσει διακανονισμό και δεν καταβάλλει τις δόσεις τότε τα κέντρα της τράπεζας με δικηγόρο θα εκδώσουν διαταγή πληρωμής.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι δίνεται στον διακανονισμό;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Αν γίνει διακανονισμός, οφείλει να προκαταβάλει το 20% ληξιπρόθεσμης οφειλής και το υπόλοιπο σε 12 μηνιαίες ισόποσες δόσεις, ξεχωριστά από τις τρέχουσες δόσεις του δανείου.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Αν μια υπόθεση πάει σε πλειστηριασμό, τι γίνεται;Ποιος εκπροσωπεί την τράπεζα στο δικαστήριο;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Αν βγει πρόγραμμα πλειστηριασμού δεν μπορεί να κάνει κάτι για να μη γίνει ο πλειστηριασμός. Στο δικαστήριο πάει ο διευθυντής και είναι ο μόνος που γνωρίζει την τιμή εκκίνησης του πλειστηριασμού.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Σε αυτά τα χρόνια που βρίσκεστε στην τράπεζα, πόσες περιπτώσεις πλειστηριασμών συναντήσατε;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Δεν υπάρχουν και πολλές περιπτώσεις. Μπορώ να θυμηθώ 2 περιπτώσεις.

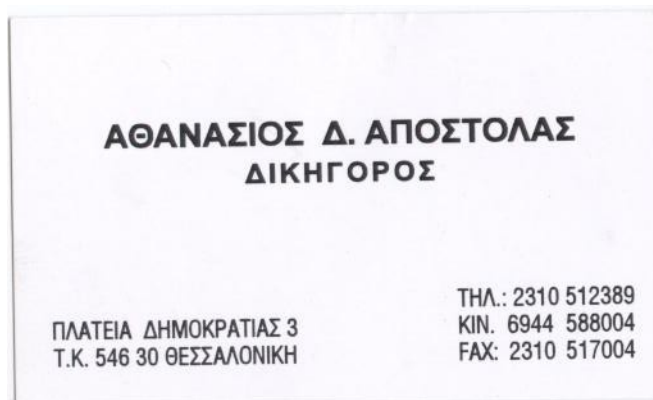
ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιο είναι το ποσοστό των ληξιπρόθεσμων σε όλη την Εθνική Τράπεζα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Είναι περίπου 3% σε σύνολο επαγγελματικών και στεγαστικών μαζί, αλλά αυτό μπορώ να το πω μόνο προφορικά γιατί δεν έχουν ακόμη ανακοινωθεί τα αποτελέσματα του 2008.

Σας ευχαριστώ πολύ για το χρόνο σας.

(III)

- ☛ Συνέντευξη στις 3 Μαρτίου 2009 από τον κ.Αποστολά Αθανάσιο, δικηγόρο πελατών, με μακροχρόνια πείρα σε περιπτώσεις ληξιπρόθεσμων οφειλών.



ΕΡΩΤΗΣΗ: Πόσο συχνό είναι το φαινόμενο των ληξιπρόθεσμων οφειλών και από ποιους πελάτες παρατηρείται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Είναι πάρα πολύ συχνό το φαινόμενο και κυρίως δεν μπορούν να πληρώσουν τις δόσεις των δανείων τους οι οφειλέτες με χαμηλό εισόδημα.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Ποιες είναι οι πρώτες κινήσεις που κάνει ένας δικηγόρος όταν ο πελάτης του έχει οφειλές και η τράπεζα ξεκίνησε ενέργειες απαίτησης;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Πρώτα από όλα, ζητάει αναστολή κατά των οφειλών για 2-3 μήνες, και για πάνω από 3 δόσεις απλήρωτες. Είναι στην κρίση της τράπεζας να το κάνει δεκτό ή όχι. Αν δεν δεχθεί και προχωρήσει σε κατάσχεση και μετά σε πλειστηριασμό. Έπειτα, η υπόθεση πηγαίνει στα δικαστήρια και πριν βγάλει απόφαση, ζητάει αναστολή εκτέλεσης της απόφασης. Αν όμως βγάλει απόφαση, τότε ζητάει αναστολή πλειστηριασμού. Το δικαστήριο τη δίνει πάντα και είναι βμνη, ο οφειλέτης προκαταβάλλει τα δικαστικά έξοδα και τα έξοδα του πλειστηριασμού. Επίσης, μπορεί να κάνει προσβολή του τίτλου όπως επίσης και να ισχυρισθεί ότι ο δικαστικός επιμελητής δεν εκτίμησε το ακίνητο όσο έχει και με μάρτυρα και μεσίτη να το αποδείξει. Υπάρχουν πολλές περιπτώσεις και πολλές λεπτομέρειες.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Υπεράσπιση του πελάτη βήμα βήμα πως γίνεται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Η τράπεζα βγάζει απόφαση. Ο δικηγόρος κοιτάει αρχικά αν είναι νόμιμη(και μια λάθος λέξη μπορεί να κάνει τη διαφορά). Αν προχωρήσει σε πλειστηριασμό, συντάσσουμε αίτηση αναβολής και αναστέλλεται η διαδικασία.

ΕΡΩΤΗΣΗ:Χρονικά πόσο διαρκούν αυτές οι διαδικασίες;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Στις ληξιπρόθεσμες οφειλές η τράπεζα καταγγέλλει τη σύμβαση δανείου μέσα σε 15 μέρες. Προχωρεί σε κατάσχεση και μετά από 2-3 μήνες έρχεται ο πλειστηριασμός. Δεν υπάρχουν συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα γιατί εμπλέκονται πολλοί φορείς και άτομα και υπάρχει και μεγάλη γραφειοκρατία.

ΕΡΩΤΗΣΗ:Ποιο είναι συνήθως το αποτέλεσμα;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Πάνω από το 70% των οφειλετών χάνει. Η τράπεζα βάζει τέτοιους όρους ώστε σχεδόν ποτέ να μη χάνει.

ΕΡΩΤΗΣΗ:Μπορεί ο οφειλέτης για να πληρώσει τις ληξιπρόθεσμες, να βάλει υποθήκη κάποιο άλλο ακίνητο που τυχόν έχει;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι φυσικά και μπορεί πριν όμως υπερκαλύψει το ληξιπρόθεσμό ποσό.

ΕΡΩΤΗΣΗ:Αν φτάσει ο πλειστηριασμός, ποιος ο ρόλος του δικηγόρου;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Μετά τον πλειστηριασμό, μπορεί είτε να ακυρώσει τον πλειστηριασμό είτε να κάνει ανακοπή(με απόδειξη ότι δεν δημοσιεύτηκε σωστά ή δεν ανακοινώθηκε σωστά ή κάτι άλλο).

ΕΡΩΤΗΣΗ: Στον πλειστηριασμό ο οφειλέτης έχει το δικαίωμα να παρευρίσκεται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ναι, φυσικά. Κι όποιος άλλος θέλει μπορεί.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχει εγγυητής;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Οι κοινοποιήσεις γίνονται από τον δικαστικό επιμελητή και στους 2. Βέβαια, υπάρχει ένας νόμος του Α/Κ όπου ο εγγυητής μπορεί να κάνει ένσταση διζήσεως στα δικαστήρια και να απαιτήσει να πάρει η τράπεζα τα οφειλόμενα από τον πρωτοφειλέτη, παρόλο που είναι σαν να πήρε ο ίδιος το δάνειο αλλά αυτό είναι κάτι που δεν μας ενδιαφέρει και πολύ με το θέμα.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Αν δεν υπάρχει εγγυητής ή αν απεβίωσε, τι γίνεται στην περίπτωση αυτή;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Κυνηγούν το ακίνητο και τους κληρονόμους που θα το πάρουν αν αυτοί κάνουν αποδοχή κληρονομιάς.

ΕΡΩΤΗΣΗ: Στο δικαστήριο ποιοι πρέπει να παρεβρίσκονται από την πλευρά του οφειλέτη και της τράπεζας;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Ο δικηγόρος του οφειλέτη και ο/οι μάρτυρας/ες και ο δικηγόρος της τράπεζας με έναν μάρτυρα από την τράπεζα .

ΕΡΩΤΗΣΗ: Τα έξοδα ποιος τα επιβαρύνεται;

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Τα έξοδα επιβαρύνουν την κατασχεθείσα διαδικασία. Αν για π.χ. χρωστάς 60.000€ και 10.000€ είναι τα έξοδα. Σύνολο 70.000€ Αυτός που θα το αγοράσει, θα πληρώσει το ποσό που θα το 'χτυπήσει'. Μετά, ο συμβολαιογράφος κάνει πίνακα κατάταξης και με σειρά προτεραιότητας οφειλών, καταρτίζει τον πίνακα. Βγάζει τα έξοδα κατάσχεσης και τα δικά του και μετά ξεκινάει να δίνει το μερίδιο της τράπεζας, των λοιπών δημόσιων φορέων(Ειρινοδικείο, Ικα, Εφορία κλπ).

Ευχαριστώ θερμά για τις πολύ χρήσιμες πληροφορίες σας και για το χρόνο σας.

☞ *Η κ.Μελιδονιώτη Γλυκερία συνέβαλλε με τις γνώσεις της στη διευκρίνιση πολλών αδιευκρίνιστων σημείων στην παρούσα εργασία με προφορική τεκμηρίωση και ήταν διαθέσιμη για οποιαδήποτε συμπληρωματική ερώτησή μου.*





ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(IV)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων
Όμιλος και Τράπεζα

Ενηλικίωση ληξιπρόθεσμων μη απομειωμένων απαιτήσεων - Όμιλος

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	354.760	509.529	864.289	914.575	435.016	1.343.234	3.557.114
Από 31-90 μέρες	163.824	291.662	455.486	623.190	220.451	174.800	1.473.927
Πάνω από 90 μέρες	-	-	-	220.738	87.164	128.111	436.013
Σύνολο	518.584	801.191	1.319.775	1.758.503	742.631	1.646.145	5.467.054

31 Δεκεμβρίου 2006	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	257.623	398.715	656.338	632.060	187.119	336.976	1.812.493
Από 31-90 μέρες	130.567	170.697	301.264	459.141	129.185	121.374	1.010.964
Πάνω από 90 μέρες	-	-	-	210.772	78.538	149.003	438.313
Σύνολο	388.190	569.412	957.602	1.301.973	394.842	607.353	3.261.770

Απαιτήσεις κατά πελατών και πιστωτικών ιδρυμάτων - Τράπεζα

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.665.547	35.324.830	4.318.696
Ληξιπρόθεσμα	361.369	633.420	994.789	1.594.030	704.029	472.157	3.765.005	-
Απομειωμένα - συλλογική αξιολόγηση	89.377	172.787	262.164	363.981	106.347	65.851	798.343	-
Απομειωμένα - ατομική αξιολόγηση	-	22.722	22.722	2.914	12.042	540.917	578.595	-
Σύνολο πριν από προβλέψεις	1.563.028	4.072.811	5.635.839	16.500.230	3.586.232	14.744.472	40.466.773	4.318.696
Προβλέψεις	(85.578)	(105.280)	(190.858)	(133.130)	(100.401)	(473.814)	(898.203)	-
Σύνολο μετά από προβλέψεις	1.477.450	3.967.531	5.444.981	16.367.100	3.485.831	14.270.658	39.568.570	4.318.696

31 Δεκεμβρίου 2006	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Μη ληξιπρόθεσμα μη απομειωμένα	1.092.756	2.668.718	3.761.474	12.400.921	2.496.904	11.129.602	29.788.901	4.539.923
Ληξιπρόθεσμα	289.460	459.566	749.026	1.233.506	394.818	199.003	2.576.353	-
Απομειωμένα - συλλογική αξιολόγηση	124.144	167.377	291.521	307.378	77.112	102.104	778.115	-
Απομειωμένα - ατομική αξιολόγηση	-	18.475	18.475	815	4.300	536.072	559.662	-
Σύνολο πριν από προβλέψεις	1.506.360	3.314.136	4.820.496	13.942.620	2.973.134	11.966.781	33.703.031	4.539.923
Προβλέψεις	(77.043)	(114.654)	(191.697)	(171.239)	(98.836)	(485.961)	(947.733)	-
Σύνολο μετά από προβλέψεις	1.429.317	3.199.482	4.628.799	13.771.381	2.874.298	11.480.820	32.755.298	4.539.923

(V)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων
Όμιλος και Τράπεζα

Πιστωτική ποιότητα μη ληξιπρόθεσμων και μη απομειωμένων απαιτήσεων - Τράπεζα

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.233.212	34.892.495	4.318.696
Υπό παρακολούθηση και αυξημένου επιπέδου κινδύνου	-	-	-	-	-	432.335	432.335	-
Σύνολο	1.112.282	3.243.882	4.356.164	14.539.305	2.763.814	13.665.547	35.324.830	4.318.696

31 Δεκεμβρίου 2006	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων
Αποδεκτού επιπέδου κινδύνου	1.092.756	2.668.718	3.761.474	12.400.921	2.496.904	10.392.836	29.052.136	4.530.432
Υπό παρακολούθηση και αυξημένου επιπέδου κινδύνου	-	-	-	-	-	736.766	736.766	9.491
Σύνολο	1.092.756	2.668.718	3.761.474	12.400.921	2.496.904	11.129.602	29.788.902	4.539.923

Ενηλικίωση ληξιπρόθεσμων μη απομειωμένων απαιτήσεων - Τράπεζα

31 Δεκεμβρίου 2007	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	242.476	404.425	646.901	812.164	420.263	352.089	2.231.417
Από 31-90 μέρες	118.893	228.995	347.888	568.028	196.766	16.800	1.129.482
Πάνω από 90 μέρες	-	-	-	213.838	87.000	103.268	404.106
Σύνολο	361.369	633.420	994.789	1.594.030	704.029	472.157	3.765.005

31 Δεκεμβρίου 2006	Πιστωτικές κάρτες	Καταναλωτικά δάνεια	Καταν/κή Πίστη Σύνολο	Στεγαστικά δάνεια	Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	Επιχειρηματικές χορηγήσεις	Σύνολο χορηγήσεων
Ληξιπρόθεσμα μέχρι 30 μέρες	210.238	322.111	532.349	585.250	201.652	85.712	1.404.963
Από 31-90 μέρες	79.222	137.455	216.677	438.769	114.666	12.850	782.962
Πάνω από 90 μέρες	-	-	-	209.487	78.500	100.441	388.428
Σύνολο	289.460	459.566	749.026	1.233.506	394.818	199.003	2.576.353

Επαναδιαπραγματεύσιμα δάνεια και προκαταβολές
Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10, ο Όμιλος μπορεί να επαναδιαπραγματευτεί τους όρους συγκεκριμένων δανείων τα οποία είτε είναι ληξιπρόθεσμα είτε απομειωμένα. Γενικώς, τέτοια δάνεια κατατάσσονται ως ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα βασισμένα στους αρχικούς όρους της σύμβασης του δανείου. Τα επαναδιαπραγματευόμενα δάνεια τα οποία είχαν χαρακτηριστεί ως ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα, στις 31 Δεκεμβρίου 2007 ανέρχονται σε €42.411 (2006: €80.898). Τα αντίστοιχα ποσά για την Τράπεζα είναι €8.320 στις 31 Δεκεμβρίου 2007 (2006: €4.106).

Ανάκτηση εξασφαλίσεων
Κατά τη διάρκεια του 2007 ο Όμιλος απόκτησε περιουσιακά στοιχεία ανακτώντας την κυριότητα των εξασφαλίσεων που είχαν ληφθεί ποσού €16.878 (2006: €12.322). Τα αντίστοιχα ποσά για την Τράπεζα είναι €2.674 στις 31 Δεκεμβρίου 2007 (2006: €1.387).

Όλες σχεδόν οι ανακτηθείσες εξασφαλίσεις αφορούν ακίνητα. Τα ακίνητα που ανακτήθηκαν εκποιούνται το συντομότερο δυνατό. Τα ανωτέρω ακίνητα, στον ισολογισμό, εμφανίζονται στα Λιυτά στοιχεία ενεργητικού.

33

(VI)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων
Όμιλος και Τράπεζα

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Απαιτήσεις κατά πελατών (μετά από προβλέψεις)

	Όμιλος		Τράπεζα	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Στεγαστικά δάνεια	19.290.148	15.360.225	16.500.230	13.942.620
Καταναλωτικά δάνεια	6.422.789	4.694.107	4.072.811	3.314.136
Πιστωτικές κάρτες	3.250.743	2.533.064	1.563.028	1.506.360
Χορηγήσεις σε μικρές επιχειρήσεις	3.797.699	3.030.465	3.586.232	2.973.134
Λιανική Τραπεζική	32.761.379	25.617.861	25.722.301	21.736.250
Επιχειρηματικές χορηγήσεις	23.490.317	18.498.982	14.744.472	11.966.781
Σύνολο	56.251.696	44.116.843	40.466.773	33.703.031
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης αξίας απαιτήσεων	(1.558.492)	(1.492.307)	(898.203)	(947.733)
Σύνολο	54.693.204	42.624.536	39.568.570	32.755.298

Στις απαιτήσεις κατά πελατών περιλαμβάνονται και στεγαστικά δάνεια που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, συνολικού ποσού €1.858.204 και €892.994 για το 2007 και το 2006 αντίστοιχα.

Μεταβολή πρόβλεψης απομείωσης αξίας απαιτήσεων:

	Όμιλος		Τράπεζα	
	2007	2006	2007	2006
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	1.492.307	1.085.958	947.733	921.232
Αύξηση / (μείωση) λόγω αγοράς / πώλησης θυγατρικών	50.409	411.928	(6.364)	-
Πρόβλεψη για απομείωση αξίας απαιτήσεων –συνεχιζόμενες δραστ.	320.012	267.072	235.547	235.987
Διαγραφές απαιτήσεων	(384.476)	(287.552)	(307.744)	(210.456)
Εισπράξεις / αποπληρωμές	45.642	20.241	13.130	4.783
Μεταφορές από / σε άλλες προβλέψεις	20.968	-	17.734	-
Συναλλαγματικές διαφορές	13.630	(5.340)	(1.833)	(3.813)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.558.492	1.492.307	898.203	947.733

Το ποσό των €(6.364) στη γραμμή "Αύξηση / (μείωση) λόγω αγοράς / πώλησης θυγατρικών" αφορά το δίκτυο καταστημάτων της Τράπεζας στη Σερβία, το οποίο μετατράπηκε σε θυγατρική τράπεζα το 2007.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών περιλαμβάνουν απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις:

	Όμιλος		Τράπεζα	
	2007	2006	2007	2006
Ληκτότητα				
Έως ένα (1) έτος	676.058	417.283	-	-
Από ένα (1) έτος έως και πέντε (5) έτη	1.228.963	764.253	-	-
Πέραν των πέντε (5) ετών	503.085	344.459	-	-
	2.408.106	1.525.995		
Μη δεδουλευμένα έσοδα από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(496.093)	(298.027)	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (καθαρό ποσό)	1.912.013	1.227.968		

Το καθαρό ποσό των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύεται σε:

	Όμιλος		Τράπεζα	
	2007	2006	2007	2006
Ληκτότητα				
Έως ένα (1) έτος	542.302	329.715	-	-
Από ένα (1) έτος έως και πέντε (5) έτη	1.000.827	612.242	-	-
Πέραν των πέντε (5) ετών	368.884	286.011	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (καθαρό ποσό)	1.912.013	1.227.968		

(www.nbg.gr)





ΦΕΚ,ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

(VII)

ΦΕΚ ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 149/4.8.04

Σελίδα 1 από 2

5351

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρ. Φύλλου 149

4 Αυγούστου 2004

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3259
Περαίωση εκκρεμών φορολογικών υποθέσεων, ρύθμιση ληξιπρόθεσμων χρεών και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΕΚΚΡΕΜΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

Άρθρο 1
Εισαγωγή

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου καθορίζεται προαιρετικός, ειδικός τρόπος επίλυσης των φορολογικών διαφορών που προκύπτουν από τις ανέλεγκτες φορολογικές υποθέσεις, με σκοπό την περαίωσή τους.

Άρθρο 2
Βασικές έννοιες

Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου οι παρακάτω όροι νοούνται ως εξής:

1. Μοναδικός Συντελεστής Καθαρών Κερδών (Μ.Σ.Κ.Κ.):

Θεωρείται ο συντελεστής καθαρού κέρδους που προβλέπεται από τους οικείους πίνακες ή ο μέσος όρος των συντελεστών της κατηγορίας του Πίνακα στην οποία εντάσσεται ο επιτηδεύματις εφόσον δεν προβλέπεται γι' αυτόν μοναδικός συντελεστής. Προκειμένου για επιχειρήσεις που εφαρμόζουν περισσότερους του ενός Μ.Σ.Κ.Κ., ως μοναδικός συντελεστής θα λαμβάνεται ο μέσος σταθμικός συντελεστής που προκύπτει από τη διαίρεση των συνολικών καθαρών κερδών που προκύπτουν με την εφαρμογή των Μ.Σ.Κ.Κ. κατά κατηγορία εσόδου δια των συνολικά δηλωθέντων ακαθάριστων εσόδων της κάθε χρήσης, ανεξάρτητα αν πρόκειται για αμιγώς εμπορικές επιχειρήσεις ή μικτές.

2. Δηλούμενα ακαθάριστα έσοδα:

Θεωρούνται αυτά που προκύπτουν από το έντυπο Ε3 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος μετά την αφαίρεση:

- Εσόδων από συμμετοχές σε άλλες επιχειρήσεις.
- Εσόδων από μισθώματα ακινήτων.

Για τις υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου, ως δηλούμενα ακαθάριστα έσοδα θεωρούνται αυτά που έχουν προσδιοριστεί με την πρωτόδικη απόφαση.

3. Αποκρυσταλλωμένα φορολογητέα ύλη:

- Η διαφορά μεταξύ των δηλούμενων ακαθάριστων εσόδων και αυτών που έχουν προσδιοριστεί με Έκθεση Ελέγχου Φόρου Εισοδήματος ή με το Ειδικό Σημείωμα Ελέγχου της Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών 1144/1998, εφόσον έχουν κοινοποιηθεί στην επιχείρηση μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος και δεν έχει υπογραφεί Διοικητική Επίλυση Διαφοράς.
- Όταν δεν έχει κοινοποιηθεί στην επιχείρηση έκθεση ελέγχου Φόρου Εισοδήματος ή Σημείωμα της Α.Υ.Ο. Π.Ο.Λ. 1144/1998, το συγκεκριμένο ποσό που προκύπτει από Έκθεση Ελέγχου Κ.Β.Σ. ή Απόφαση Επιβολής Προστίμου Κ.Β.Σ. ή Δελτίο Πληροφοριών της αρμόδιας ή άλλης Δ.Ο.Υ. ή του Σ.Δ.Ο.Ε. ή άλλης αρχής και αφορά:
 - την απόκριση ποσού εσόδων ή αγορών (εμπορεύσιμων ή πάγιων περιουσιακών στοιχείων), από παράλειψη έκδοσης ή λήψης φορολογικού στοιχείου,
 - την απόκριση ποσού εσόδων ή αγορών από έκδοση ή λήψη ανακριβούς ως προς την αξία φορολογικού στοιχείου,
 - την έκδοση πλαστού ή οικονομικού φορολογικού στοιχείου ή τη λήψη οικονομικού φορολογικού στοιχείου για πώληση, αγορά ή δαπάνη.

Όταν για κάποια από τις πιο πάνω περιπτώσεις απόκρισης έχει διενεργηθεί ήδη Προσωρινός Έλεγχος Φ.Π.Α. και έχει εκδοθεί Φύλλο Ελέγχου για το οποίο έχει υπογραφεί Διοικητική Επίλυση Διαφοράς, τότε για τις ανάγκες του παρόντος κεφαλαίου η περίπτωση αυτή θεωρείται μόνο ως παράβαση Κ.Β.Σ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση 5.

4. Δηλούμενα καθαρά κέρδη:

Είναι αυτά που προκύπτουν από το έντυπο Ε1 ή Ε5 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για τις επιχειρήσεις που τηρούν Βιβλία Α' και Β' Κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων, Π.Δ. 186/1992, για δε τους τηρούντες Βιβλία Γ' Κατηγορίας είναι τα καθαρά κέρδη του ισολογισμού, όπως διαμορφώθηκαν μετά τη φορολογική τους αναμόρφωση στη δήλωση φόρου εισοδήματος.

Για τις υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου, θεωρούνται αυτά που έχουν προσδιοριστεί με την πρωτόδικη απόφαση.

5. Παραβάσεις Κ.Β.Σ. που επαυξάνουν το συντελεστή φόρου:

- Μη τήρηση ή μη διαφύλαξη οικουοδητήστε θεωρημένου βιβλίου Κ.Β.Σ. είτε βασικού είτε πρόσθετου.

2. Με την καταβολή του προβλεπόμενου στην προηγούμενη παράγραφο φόρου εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση του υποχρέου για τα κεφάλαια αυτά.

3. Η εισαγωγή των κεφαλαίων θα γίνεται μέσω τραπεζών ή άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, εγκατεστημένων στην ημεδαπή, με δήλωση - εξουσιοδότηση του ενδιαφερομένου προς την τράπεζα.

4. Οι τράπεζες υποχρεούνται να παρακρατούν το φόρο κατά την εισαγωγή των κεφαλαίων και να τον αποδίδουν με ειδική δήλωση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα, τηρώντας το τραπεζικό και φορολογικό απόρρητο όσον αφορά την ταυτότητα των ενδιαφερομένων.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της παραπάνω δήλωσης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

5. Η καταβολή του φόρου νομιμοποιεί φορολογικά τη χρήση των κεφαλαίων αυτών στην Ελλάδα και απαλλάσσει τον υπόχρεο από γεγεννημένες φορολογικές υποχρεώσεις, καθώς και από τυχόν φορολογικά αδικήματα που προέβλεπε ή προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, αναφορικά με τα κεφάλαια αυτά και μόνο. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι λοιπές μη φορολογικού χαρακτήρα διατάξεις, ιδίως των Νόμων 2331/1995 και 3034/2002.

6. Σε περίπτωση απόκτησης περιουσιακών στοιχείων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 2238/1994.

7. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία μεταφοράς των κεφαλαίων αυτών στην Ελλάδα, ο τύπος και το περιεχόμενο της υποβαλλόμενης από τον υπόχρεο δήλωσης, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 39

Οφειλές προς πιστωτικά ιδρύματα

1. Η συνολική ληξιπρόθεσμη οφειλή από κάθε είδους συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων, οι οποίες συνομολογούνται ή έχουν συνομολογηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου με πιστωτικά ιδρύματα, δεν δύναται να υπερβαίνει το τριπλάσιο του κατά περίπτωση ληφθέντος κεφαλαίου εκάστου δανείου ή πίστωσης ή του αθροίσματος των ληφθέντων κεφαλαίων περισσότερων δανείων ή πιστώσεων ή προκειμένου περί αλληλόχρεων λογαριασμών, του ποσού της οφειλής, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά την τελευταία εκταμίευση του λογαριασμού, με την επιφύλαξη των παραγράφων 4 και 5 του παρόντος άρθρου.

2. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να αναπροσαρμόσουν το ύψος των απαιτήσεών τους σύμφωνα με τη διάταξη της προηγούμενης παραγράφου του παρόντος άρθρου. Τα πιστωτικά ιδρύματα οφείλουν να μην προχωρήσουν σε έναρξη διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξή τους ούτε σε συνέχιση διαδικασιών που έχουν ήδη αρχίσει, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2004 ή εφόσον εκκρεμεί η αίτηση του επόμενου εδαφίου για τη συνομολόγηση της ρύθμισης ή για όσο χρόνο ο οφειλέτης είναι ενήμερος. Μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2004 οι οφειλέτες ή οι εγγυητές πρέπει να υποβάλουν στα πιστωτικά ιδρύματα αίτηση για την υπαγωγή τους στη ρύθμιση.

Η αποπληρωμή της προκύπτουσας κατά τα ως άνω οφειλής πρέπει να έχει διάρκεια πέντε (5) έως επτά (7) ετών, εκ των οποίων δύο (2) έτη θα αποτελούν περίοδο χάριτος και η αποπληρωμή θα γίνεται με ισόποσες περι-

δικές δόσεις, εκτός και αν τα δύο μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά. Η οφειλή θα είναι έντοκη με το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο της ενήμερης οφειλής για όμοιες χρηματοδοτήσεις.

3. Παρέλευση της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου άπρακτης ή καθυστέρηση στην εξόφληση δόσης που έχει συμφωνηθεί με τη ρύθμιση πέραν των ενενήντα (90) ημερών παρέχει το δικαίωμα στο πιστωτικό ίδρυμα να αρχίσει ή να συνεχίσει τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξη της ανεξόφλητης οφειλής, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί σύμφωνα με τα ανωτέρω. Στην περίπτωση αυτή η οφειλή θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο υπερημερίας από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης.

4. Στην περίπτωση απαιτήσεων από κάθε είδους συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων που έχουν συνομολογηθεί κατά την ισχύ του Ν. 2789/2000 και το ύψος των οποίων υπερβαίνει τα 2.201.000,00 ευρώ, όπως αυτές είχαν διαμορφωθεί την 31.12.1999 με το κεφάλαιο, τους συμβατικούς τόκους χωρίς ανατοκισμό και λοιπά έξοδα ή το αρχικό κεφάλαιο υπερβαίνει τις 400.000,00 ευρώ, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 και του α' εδαφίου της παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Και στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται η έναρξη διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης ούτε η συνέχιση διαδικασιών που έχουν αρχίσει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2004 ή εφόσον εκκρεμεί η αίτηση του επόμενου εδαφίου για τη συνομολόγηση της ρύθμισης ή για όσο χρόνο ο οφειλέτης είναι ενήμερος. Τα πιστωτικά ιδρύματα θα προχωρήσουν, κατά τους όρους των τελευταίων δύο εδαφίων της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, σε ρύθμιση της εξόφλησης της κατά περίπτωση συνολικής οφειλής που απορρέει από τις παραπάνω συμβάσεις, μετά από αίτηση των οφειλετών ή των εγγυητών που πρέπει να υποβληθεί στα πιστωτικά ιδρύματα μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2004 το αργότερο.

Μη εμπρόθεσμη υποβολή αίτησης κατά τα προαναφερθέντα ή καθυστέρηση στην εξόφληση δόσης που έχει συμφωνηθεί με τη ρύθμιση πέραν των ενενήντα (90) ημερών, παρέχει το δικαίωμα στο πιστωτικό ίδρυμα να αρχίσει ή να συνεχίσει τις διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλεσης για την είσπραξη της ανεξόφλητης οφειλής. Στην περίπτωση αυτή η οφειλή θα εκτοκίζεται με το εκάστοτε ισχύον επιτόκιο υπερημερίας από την πρώτη ημέρα καθυστέρησης.

5. Προκειμένου περί οφειλών κατά κύριο επάγγελμα αγροτών σχετικών με την επαγγελματική τους αυτή δραστηριότητα, που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του Ν. 2789/2000, όπως ισχύει, το συνολικό ύψος τους δεν δύναται να υπερβαίνει το διπλάσιο του κατά περίπτωση ληφθέντος κεφαλαίου ή προκειμένου περί αλληλόχρεων λογαριασμών το διπλάσιο του ποσού της οφειλής, όπως διαμορφώθηκε κατά την τελευταία εκταμίευση. Για δάνεια που χορηγήθηκαν πριν από το έτος 1990, εφόσον δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία των οφειλών αυτών για την ανεύρεση του αρχικού κεφαλαίου, η συνολική οφειλή δεν δύναται να υπερβαίνει ποσοστό 150% του ποσού της οφειλής, όπως αυτή διαμορφώθηκε στην τελευταία προ του έτους 1990 ρύθμιση. Τα πιστωτικά ιδρύματα υποχρεούνται να υπολογίζουν το ύψος της οφειλής της παρούσας παραγράφου, να τη γνωστοποιούν στον οφειλέτη και να συνομολογούν τη ρύθμιση εντός προθεσμίας ενενήντα (90) ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης, η οποία πρέπει να υποβληθεί μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2004 το αργότερο. Και ως προς τις οφειλές αυτές ισχύουν οι λοιπές διατάξεις του παρόντος άρθρου.

6. Οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου πρέπει να συνο-

5366

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

μολογούνται από τα πιστωτικά ιδρύματα εντός προθεσμίας ενενήντα (90) ημερών από την εμπρόθεσμη υποβολή της αίτησης, εφαρμοζομένης και στην περίπτωση αυτή της διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 47 του Ν. 2873/2000, όπως ισχύει.

7. Εάν κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου διαγραφούν από τα πιστωτικά ιδρύματα ποσά τόκων ή κεφαλαιοποιημένα ποσά τόκων:

α) αυτό δεν θα επιφέρει επιβολή προστίμων, προσαυξήσεων ή τελών, που προβλέπονται με διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας,

β) τα ποσά αυτά δύνανται να έρχονται σε μείωση της καθύψους θέσης ή να αποσβεστούν σε διάρκεια πέντε (5) ετών.

8. Καταβολές που έγιναν οποτεδήποτε από τον οφειλέτη, τον εγγυητή ή τρίτο και αφορούν σε οφειλές ρυθμιζόμενες με τις ανωτέρω παραγράφους, αφαιρούνται από το συνολικό ποσό της οφειλής, όπως αυτή διαμορφώνεται με βάση τις διατάξεις του παρόντος.

9. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου υπάγονται και οι οφειλές επιχειρήσεων που τέθηκαν σε εκκαθάριση ή ειδική εκκαθάριση χωρίς όμως να έχει εγκατασταθεί και να αρχίσει τις εργασίες του ο εκκαθαριστής ή ο ειδικός εκκαθαριστής αντίστοιχα.

10. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου υπάγονται και τα δάνεια που έχουν ρυθμισθεί με βάση το Ν. 128/1975.

11. Τα δικαιώματα του παρόντος άρθρου έχουν και οι καθολικοί διάδοχοι του πρωτοφειλέτη ή του εγγυητή.

12. Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 30 του Ν. 2789/2000, όπως ισχύει.

Άρθρο 40

Αρχεία δεδομένων οικονομικής συμπεριφοράς

Ο χρόνος τήρησης και χρήσης από τα πιστωτικά ιδρύματα ή τρίτους ή χάριν αυτών δεδομένων οικονομικής συμπεριφοράς δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ακόλουθα χρονικά διαστήματα για τις αντιστοίχως αναφερόμενες περιπτώσεις, υπό την προϋπόθεση ότι έχει εξοφληθεί η οφειλή στο σύνολό της και έχει παρέλθει το προβλεπόμενο χρονικό διάστημα για το σύνολο των καταχωρημένων στο αρχείο δεδομένων:

1. Απλήρωτες επιταγές επί του σώματος των οποίων έχει βεβαιωθεί εμπρόθεσμα από την πληρώτρια τράπεζα η αδυναμία πληρωμής και απλήρωτες, κατά τη λήξη τους, συναλλαγματικές και γραμμάτια εις διαταγήν, τρία (3) έτη.

2. Καταγγελίες συμβάσεων δανείων και πιστώσεων, τρία (3) έτη.

3. Διαταγές πληρωμής, πέντε (5) έτη.

4. Προγράμματα τλειστηριασμών και περιλήψεις εκθέσεων κατάσχεσης, επτά (7) έτη.

5. Κατασχέσεις και επιταγές προς πληρωμή του Ν.Δ. της 17.7/13.8.1923 «Περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών», επτά (7) έτη.

6. Διοικητικές κυρώσεις του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, επτά (7) έτη.

Άρθρο 41

Έναρξη ισχύος

1. Οι διατάξεις των κεφαλαίων Α', Β' και Γ' του παρόντος Νόμου εφαρμόζονται από τη 15η Ιουλίου 2004.

2. Οι λοιπές διατάξεις του Νόμου αυτού ισχύουν από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως Νόμου του Κράτους.

Ρίο, 3 Αυγούστου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΚΑΙ ΑΝΟΙΚΤΩΣ

Π. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Π. ΜΟΥΛΥΙΑΤΗΣ

ΑΓΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Π. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

Σ. ΤΣΙΤΟΥΡΙΑΔΗΣ

ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Μ. Γ. ΛΙΑΠΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Γ. ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δ. ΣΙΟΥΦΑΣ

ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ

ΑΝΗΛΕΤΤΗΣ

Ν. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Α. ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Θ. ΡΟΥΣΟΠΟΥΛΟΣ

ΥΦΥΠ. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Γ. ΟΡΦΑΝΟΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2004

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Α. ΠΑΠΑΛΗΓΟΥΡΑΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

(VIII)

☛ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ
(για ευνόητους και τυπικούς λόγους έχουν αφαιρεθεί όλα προσωπικά στοιχεία)



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ (0878)

Αριθμός Σύμβασης

**ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ
ΔΑΝΕΙΟΥ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΟΥ ΕΥΡΩ 49.000
(ΜΕ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)**

A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

ΣΤΟΝ ΘΕΡΜΑΪΚΟ σήμερα την 23ην του ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ του έτους ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΟΚΤΩ(2008), ημέρα της εβδομάδος ΤΡΙΤΗ μεταξύ των :

1α) ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
1β) ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ

οι οποίοι ενεργούν ως νόμιμοι εκπρόσωποι της εδρεύουσας στην Αθήνα (Αιόλου 86) Ανώνυμης Τραπεζικής Εταιρείας με την επωνυμία "ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.", η οποία εφεξής θα αναφέρεται απλώς "δανειστρία ή Τράπεζα"

οποιοι... εφεξής θα αναφερ... απλώς «οφειλέτης» και

3) οποιοι... εφεξής θα αναφερ... απλώς «εγγυητής» συνολογλήθηκαν και έγιναν δεκτά τα εξής :

Με την παρούσα σύμβαση συνομολογείται, μεταξύ της δανειστρίας Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. και του οφειλέτη, δάνειο τοκοχρεολυτικό ποσού ΕΥΡΩ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΝΝΙΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€ 49.000) με τους εξής όρους :

B. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ-(ΜΕ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)

ΑΡΘΡΟ 1 (Σκοπός δανείου)

Οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι το δάνειο χορηγείται στον οφειλέτη προς το σκοπό της: «ΒΕΛΤΙΩΣΗ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ» του ακινήτου που βοίσκεται

Η δανειστρία δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση του δανείου και να κηρύξει αυτό ληξιπρόθεσμο και απαιτητό σε περίπτωση που διαπιστώσει ότι, το όλο ή μέρος αυτού δεν διατέθηκε από τον οφειλέτη, μέσα σε εύλογο χρόνο, για τον παραπάνω σκοπό. Στην περίπτωση αυτή ο οφειλέτης υποχρεούται να εξοφλήσει άμεσα στην Τράπεζα το υπόλοιπο της οφειλής του. Ο οφειλέτης θα χρεώνεται αυτοδικαίως και χωρίς όχληση, από την ημέρα καταγγελίας της σύμβασης, με τόκους υπερημερίας, όπως αυτοί ορίζονται στο σχετικό άρθρο της παρούσας σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 2.1 (Εξασφάλιση Τράπεζας)

Σε ασφάλεια της δανειστρίας για τις κατά του οφειλέτη απαιτήσεις της, που προέρχονται από το δάνειο, δηλαδή από το κεφάλαιο, τους τόκους, τους τόκους υπερημερίας και ανατοκισμού, της ενδεχόμενης απαίτησης της Τράπεζας πέραν της υπό του άρθρου 1289 ΑΚ ασφαλιζομένης, τα έξοδα ασφάλισης του υπέγγυου ακινήτου, τα οφειλόμενα (μη αποδοθέντα από τον οφειλέτη) ασφάλιστρα της κατά το σχετικό άρθρο της παρούσας ασφάλισής του, με τους τόκους υπερημερίας τους και τις λοιπές επιβαρύνσεις, και κάθε άλλο τέλος, εισφορά,

φόρο επί του δανείου και της εξυπηρέτησής του, τα δικαστικά έξοδα και τα έξοδα εκτέλεσης γενικά, καθώς και κάθε άλλου οποιασδήποτε φύσεως εξόδου, που απορρέει από το ανωτέρω δάνειο με τους τόκους και τους τόκους υπερημερίας και ανατοκισμού αυτών μέχρι τελείας εξόφλησης, ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, υπέρ της δανείστριας Τράπεζας, ΣΕΙΡΑΣ Α (ΠΡΩΤΗ) για ποσό **ΕΥΡΩ ΠΕΝΗΝΤΑ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΟΚΤΑΚΟΣΙΑ (58.800,00)** επί του ακινήτου **ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ Δ-3 Α ΟΡΟΦΟΥ, ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΘΑΡΗΣ 27,77 ΤΜ ΚΑΙ ΜΙΚΤΗΣ 43,62 ΤΜ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 75,79/000 ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΕΠΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 3 ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 151,70 ΤΜ,**

... ιδιοκτησίας τ... , με το οποίο ασφαρίζεται, κατά την εκτίμηση της δανείστριας, το σύνολο των απαιτήσεών της από το δάνειο.

Σε περίπτωση καθυστέρησης στην εξυπηρέτηση του δανείου ή σε περίπτωση μείωσης της αξίας του υπέγγυου ακινήτου, ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής πρόσθετα αναλαμβάνει την υποχρέωση να δώσει πρόσθετη εξασφάλιση όμοιας μορφής με την αρχική μέχρι του ποσού που θα καλύπτει το δάνειο, τους τόκους, τους τόκους υπερημερίας και ανατοκισμού, τα έξοδα κ.λ.π. της παρούσας σύμβασης, δηλαδή για ασφάλεια όλων των απαιτήσεων που απορρέουν από το δάνειο αυτό.

ΑΡΘΡΟ 2.2 (Νομικός/τεχνικός έλεγχος υπέγγυου ακινήτου)

Ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής υπόσχεται και αναγνωρίζει ότι το ακίνητο που θα προσφερθεί σε προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη έχει καλώς, ως προς τα όρια την έκταση και τη λοιπή περιγραφή του και παραιτείται κάθε εκ του λόγου αυτού ένστασης ή ανακοπής. Επίσης υπόσχεται ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε βάρος (υποθήκη, προσημείωση, πλην τυχόν υφιστάμενων τα οποία η δανείστρια γνωρίζει και αποδέχεται κατά την κρίση της), χρέος, κατάσχεση, διεκδίκηση και τρίτου εκνικήσεως, και γενικά ελεύθερο από οποιοδήποτε νομικό ή πραγματικό ελάττωμα.

Η δανείστρια επιφυλάσσεται για το νομικό και τεχνικό έλεγχο του ακινήτου που θα προσφερθεί σε ασφάλεια της Τράπεζας, δικαιούμενη, κατά την κρίση της, να μη χορηγήσει το δάνειο αν για οποιονδήποτε λόγο κρίνει ότι το ακίνητο δεν επαρκεί ή δεν είναι κατάλληλο για την εξασφάλιση του δανείου.

ΑΡΘΡΟ 3 (Αλλαγή / συμπληρωματική ασφάλεια)

Στην περίπτωση που το υπέγγυο ακίνητο ήθελε απαλλοτριωθεί ολικά ή μερικά ή ήθελε μειωθεί η αξία αυτού από οποιαδήποτε αιτία ή ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής ήθελε εκχωρήσει σε τρίτον μισθώματα ή εισοδήματα αυτού περισσότερα της μίας τριμηνίας ή διαπιστωθεί ότι, κατά τη συνομολόγηση του δανείου αποκρύφθηκε η ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων, πλέον των τυχόν υφιστάμενων που έχει αποδεχθεί η Τράπεζα ή η ύπαρξη άλλων λόγων που να καθιστούν άκυρη ή ακυρώσιμη την εγγραφέα προσημείωση υποθήκης, η δανείστρια δικαιούται, είτε να ζητήσει από τον οφειλέτη την αλλαγή ή συμπλήρωση της ασφάλειας του δανείου είτε να καταγγείλει τη σύμβαση και να αξιώσει την άμεση την λήξη αυτής μερική ή ολική εξόφληση του δανείου.

Στη περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης και καθυστέρησης εξόφλησης του ποσού που αξιώνει η τράπεζα για εξόφληση, συμφωνείται ρητά ότι ο οφειλέτης θα χρεώνεται αυτοδικαίως και χωρίς όχληση, από την ημέρα καταγγελίας της σύμβασης, με τόκους υπερημερίας, όπως αυτοί ορίζονται στο σχετικό άρθρο της παρούσας σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 4 (Ανάληψη προϊόντος δανείου)

Μετά την εγγραφή της ως άνω προσημείωσης ή υποθήκης και την προσκόμιση στην Τράπεζα όλων εκείνων των πιστοποιητικών που υπεδείχθησαν από αυτήν, την επάρκεια των οποίων δικαιούται να αξιολογήσει κατά την κρίση της, το ποσό του δανείου πιστώνεται σε συνδεδεμένο καταθετικό λογαριασμό του οφειλέτη, τμηματικά ή εφάπαξ ανάλογα με τον σκοπό αυτού και υπογράφονται από τον οφειλέτη τα σχετικά παραστατικά.

Στην περίπτωση τμηματικής και ανάλογης με την πρόοδο των εργασιών εκταμίευσης, οι δόσεις του δανείου θα αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με το υπόλοιπο του εκταμιευθέντος κεφαλαίου. Η τμηματική εκταμίευση του δανείου στον οφειλέτη δεν δύναται να παραταθεί πέραν της διετίας από τη λήψη του δανείου, μετά την πάροδο της οποίας η Τράπεζα αναπροσαρμόζει ανάλογα το εγκριθέν ποσό του δανείου.

Η δανείστρια δικαιούται μετά την πάροδο 3 μηνών από την υπογραφή της σύμβασης και τη μη υποβολή αιτήματος εκ μέρους του δανειολήπτη για μερική ή ολική εκταμίευση του ποσού

του δανείου να λύσει οποτεδήποτε τη σύμβαση και να μην προχωρήσει στην εκταμίευση του ποσού.

ΑΡΘΡΟ 5.1 (Ασφάλιση υπέγγυου ακινήτου κατά κινδύνων πυρός και σεισμού)

Ο οφειλέτης υποχρεούται με δικά του έξοδα να ασφαλίσει κατά του κινδύνου από πυρκαγιά και σεισμό και να διατηρήσει σε όλη τη διάρκεια του δανείου ασφαλισμένο σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία το ακίνητο επί του οποίου θα εγγραφεί η προσημείωση υποθήκης ή η υποθήκη και να παραδώσει στην Τράπεζα το ασφαλιστήριο συμβόλαιο, στο οποίο θα αναγνωρίζεται η Τράπεζα ως ενυπόθηκος δανείστρια. Επίσης υποχρεούται όπως προβαίνει, τουλάχιστον είκοσι ημέρες πριν τη λήξη του ασφαλιστηρίου συμβολαίου, σε ανανέωση αυτού και παραδίδει τα έγγραφα της ανανέωσης στη δανείστρια.

Αν ο οφειλέτης παραλείψει τα παραπάνω, δικαιούται η δανείστρια ή να κηρύξει ληξιπρόθεσμο και απαιτητό το κεφάλαιο του δανείου και να επιδιώξει την είσπραξη αυτού μετά των οποιασδήποτε φύσεως τόκων και εξόδων αυτού ή, χωρίς να έχει υποχρέωση για τούτο, να προβαίνει στην ασφάλιση από τους παραπάνω κινδύνους του προσημειωμένου ή υποθηκευμένου σ' αυτήν ακινήτου και όταν λήγουν, σε ανανέωσης των ασφαλιστηρίων σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία να καταλογίζει σε βάρος του οφειλέτη τα ασφαλιστρα έντοκα με τόκο υπερημερίας του σχετικού άρθρου, από της καταβολής τους μέχρι την ημέρα της εξόφλησής τους.

Ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου ή άλλης βλάβης του ακινήτου που θα προσφερθεί σε προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη, εκχωρεί από τώρα στη δανείστρια την τυχόν απαιτήσή του κατά της ασφαλιστικής εταιρείας και εξουσιοδοτεί αυτήν ανέκκλητα να καταβάλλει απευθείας στη δανείστρια την ασφαλισθείσα αξία.

Σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου ή οιασδήποτε άλλης ζημίας του ακινήτου, εάν η δανείστρια κρίνει ότι η αξία του υπέγγυου μειώθηκε, δικαιούται να αξιώσει από τον οφειλέτη είτε την συμπλήρωση της ασφάλειας είτε την ολοσχερή ή μερική εξόφληση του οφειλομένου σ' αυτήν χρέους από το παρόν δάνειο.

ΑΡΘΡΟ 5.2 (Ομαδική ασφάλιση οφειλέτη κατά κινδύνου "Ζωής")

Ο δανειολήπτης και ο εγγυητής ενημερώθηκαν ότι η Τράπεζα ασφαρίζει δανειολήπτες ή/και εγγυητές στεγαστικών δανείων με το υπ' αριθμ. 2991/8 ομαδικό ασφαλιστήριο συμβόλαιο δανειοληπτών ή/και εγγυητών στεγαστικών δανείων, όπως αυτό ισχύει κάθε φορά, και με ευνοϊκούς όρους στην Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η ΕΘΝΙΚΗ» και η ασφάλιση αυτή καλύπτει κινδύνους θανάτου και μόνιμης ολικής ανικανότητας (M.O.A.) από ατύχημα ή ασθένεια, όπως περιγράφονται στο ως άνω ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Οι ασφαλιζόμενοι αναλαμβάνουν απέναντι στην Τράπεζα τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη υπαγωγή τους στην ως άνω ομαδική ασφάλιση και πιο συγκεκριμένα:

1. Σε περίπτωση που οποιοσδήποτε εκ των υπόχρεων (είτε πρωτοοφειλέτης είτε εγγυητής) υπαχθεί κατόπιν αιτήσεως του και αποδοχής της ασφαλιστικής εταιρίας στο ομαδικό ασφαλιστήριο, που έχει συνάψει η Τράπεζα με την Α.Ε.Ε.Γ.Α. «Η ΕΘΝΙΚΗ» για τον κίνδυνο Θανάτου και Μόνιμης Ολικής Ανικανότητας από ατύχημα ή ασθένεια, ο οφειλέτης (ή/ και ο εγγυητής) είναι υποχρεωμένος να πληρώνει τα ασφαλιστρα που του αναλογούν υπολογισμένα επί του κάθε φορά άληκτου κεφαλαίου του δανείου, συμπεριλαμβανομένων και των νόμιμων επιβαρύνσεων (π.χ. ΦΚΕ, χαρτόσημο). Τα ασφαλιστρα αυτά θα καταβάλλονται ταυτόχρονα με την καταβολή κάθε δόσης αποπληρωμής του δανείου.

Σε περίπτωση δανείου με περίοδο χάριτος, με κάθε εκταμίευση ποσού του δανείου προεισπράττονται από τον υπόχρεο τα αναλογούντα στην περίοδο χάριτος ασφαλιστρα.

2. Τα ασφαλιστρα για όλους τους ασφαλισμένους του δανείου θα εισπράττονται με χρέωση του εκάστοτε συνδεδεμένου με το δάνειο λογαριασμού καταθέσεων, ανεξάρτητα από το εάν οι ασφαλισμένοι είναι συνδικαιούχοι ή όχι του λογαριασμού.

3. Ο οφειλέτης (ή/ και ο εγγυητής) ορίζει ως ανέκκλητο δικαιούχο του ασφαλισματος την Τράπεζα.

4. Ο οφειλέτης (ή/ και ο εγγυητής) παραλαμβάνει βεβαίωση ασφάλισης.

5. Ο οφειλέτης (ή/ και ο εγγυητής) υποχρεούται να αναγγείλει άμεσα στην Τράπεζα εγγράφως, οποιοδήποτε γεγονός που κατά τα παραπάνω συνιστά την επέλευση της ασφαλιστικής περίπτωσης. Επίσης να προσκομίσει (ο ίδιος ή οι κληρονόμοι του) οποιοδήποτε έγγραφο κριθεί απαραίτητο από την Τράπεζα ή την Ασφαλιστική Εταιρία προκειμένου να καταβληθεί το ασφάλισμα στην Τράπεζα για εξόφληση της οφειλής του δανείου (άληκτο κεφάλαιο δανείου και μέχρι τρεις (3) ληξιπρόθεσμες δόσεις).

6. Ως ημερομηνία έναρξης της ασφάλισης ορίζεται η ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης του δανείου.

7. Η ασφάλιση Ζωής και Μόνιμης Ολικής Ανικανότητας διακόπτεται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη ενημέρωση: α) σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης του δανείου ή β) μετά την πάροδο τριών μηνών από την περιέλευση του δανείου σε κατάσταση υπερημερίας ή γ) σε περίπτωση που δεν έχουν καταβληθεί ασφάλιστρα τριών μηνών.

ΑΡΘΡΟ 6 (Εφάπαξ δαπάνες - αμοιβές υπέρ τρίτων – τέλη – φόροι – ασφάλιστρα)

Ο οφειλέτης βαρύνεται και επιρρίπτονται σε αυτόν όλες γενικά οι δαπάνες, που συνδέονται με την παρούσα σύμβαση ακόμα και αν αυτή δεν πραγματοποιηθεί για οποιονδήποτε λόγο, δηλαδή, ενδεικτικά, οι εφάπαξ δαπάνες για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου, του ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας, των συμβάσεων του δανείου, των αντιγράφων, της εγγραφής και εξάλειψης της υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης, οι αμοιβές υπέρ τρίτων για τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη και λήψης διαταγής πληρωμής με βάση την παρούσα σύμβαση, τα ασφάλιστρα σύμφωνα με τα σχετικά άρθρα της παρούσας, οι αμοιβές υπέρ τρίτων για ειδοποιήσεις και επιδόσεις, οι πάσης φύσεως δαπάνες υπέρ κτηματολογίου, οι δικαστικές δαπάνες, οι δαπάνες της εκτέλεσης γενικά (είτε η εκτέλεση επιταγών από την Τράπεζα είτε από άλλους δανειστές και ανεξάρτητα αν θα επακολουθήσει ή όχι πλειστηριασμός), τα τέλη αναγγελίας στους πλειστηριασμούς και καταθέσεις των τίτλων και οποιεσδήποτε άλλες σχετικές με τον πλειστηριασμό δαπάνες και κάθε φόρος ή οποιοδήποτε άλλο τέλος, εισφορά ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως επιβάρυνση, υπέρ του Δημοσίου ή Τρίτων που υφίστανται ή τυχόν θα επιβληθούν επί του δανείου, τα οποία εφόσον θα καταβάλλονται από τη δανείστρια θα χρεώνονται από την ίδια στον οφειλέτη, εντόκως με το δικαιοπρακτικό επιτόκιο υπερημερίας από της καταβολής τους μέχρι της εξόφλησής τους. Όλες οι ανωτέρω επιβαρύνσεις (εφάπαξ δαπάνες - αμοιβές υπέρ τρίτων – τέλη – φόροι) θα εξοφλούνται μέσω του συνδεδεμένου με το δάνειο λογαριασμού καταθέσεων του οφειλέτη.

Τον οφειλέτη βαρύνουν επίσης λοιποί φόροι και κάθε είδους τέλη, εισφορές, δικαιώματα ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως επιβάρυνση, υπέρ του Δημοσίου ή Τρίτων που αναλογούν ή που τυχόν θα επιβληθούν, στους τόκους και στις προμήθειες του δανείου τους οποίους υποχρεούται να καταβάλλει στη δανείστρια κατά το χρόνο λογισμού των τόκων, σε περίπτωση δε μη καταβολής τους, δικαιούται η δανείστρια συγχρόνως με τον λογισμό των τόκων να χρεώνει τον οφειλέτη με τους ανωτέρω φόρους και τέλη εντόκως με το δικαιοπρακτικό επιτόκιο υπερημερίας. Όλοι οι ανωτέρω φόροι και τέλη θα εξοφλούνται μέσω του συνδεδεμένου με το δάνειο λογαριασμού καταθέσεων του οφειλέτη.

Ο οφειλέτης βεβαιώνει ότι ενημερώθηκε για τις τυχόν δαπάνες, αμοιβές υπέρ τρίτων, τέλη, φόροι, ασφάλιστρα τόσο κατά την προβλεπόμενη, από τον Ευρωπαϊκό Εθελοντικό Κώδικα Συμπεριφοράς για τα Στεγαστικά Δάνεια, προσυμβατική ενημέρωση όσο και από το Τιμολόγιο Εργασιών της Τράπεζας, προ της σύναψης της σύμβασης.

ΑΡΘΡΟ 7 (Τόκος υπερημερίας - Ανατοκισμός)

Σε περίπτωση καθυστέρησης εξόφλησης οποιασδήποτε οφειλής του δανείου, συμφωνείται ρητά ότι ο οφειλέτης θα χρεώνεται για τα καθυστερούμενα ποσά, από την ημέρα της καθυστέρησης και χωρίς όχληση, με τόκους υπερημερίας, οι οποίοι θα υπολογίζονται με επιτόκιο ίσο με το επιτόκιο του δανείου προσαυξημένο, μέχρι το εκάστοτε επιτρεπόμενο ανώτατο όριο των εκατοστίαιων μονάδων υπερημερίας. Το ανώτατο επιτρεπόμενο επιτόκιο υπερημερίας ορίζεται σήμερα σύμφωνα με την ΠΔΤΕ 2393/96 κατά δυόμισο (2,5) εκατοστιαίες μονάδες ανώτερο του εκάστοτε εφαρμοζόμενου συμβατικού επιτοκίου. Σε περίπτωση τροποποίησης ή κατάργησης της Πράξης αυτής η Τράπεζα θα εφαρμόσει το νέο επιτρεπόμενο ανώτατο επιτόκιο υπερημερίας ενημερώνοντας σχετικά τον δανειολήπτη.

Επίσης συμφωνείται ότι, από της ημέρας της υπερημερίας, χωρεί αυτοδικαίως και χωρίς όχληση ανατοκισμός. Οι τόκοι που προκύπτουν προστίθενται στο ληξιπρόθεσμο κεφάλαιο ανά εξάμηνο.

Σε περίπτωση μη ολοσχερούς εξόφλησης τριών συνεχόμενων μηνιαίων δόσεων, η δανείστρια δικαιούται, επίσης, να καταγγείλει τη σύμβαση και να καταστήσει απαιτητό και το μη ληξιπρόθεσμο κεφάλαιο του δανείου και να το χρεώνει κι αυτό με τους παραπάνω τόκους υπερημερίας και ανατοκισμού και τέλος να επιδιώξει την είσπραξη είτε των καθυστερουμένων τοκοχρεολυτικών δόσεων είτε επιπλέον και του υπολοίπου κεφαλαίου, μετά των τυχόν οφειλόμενων τόκων και εξόδων.

ΑΡΘΡΟ 8 (Εκχώρηση μισθωμάτων υπέγγυου ακινήτου)

Ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής εκχωρεί, από τώρα και μέχρι ολοσχερούς εξόφλησης του δανείου, στη δανείστρια τα μισθώματα των υφισταμένων και μελλοντικών μισθώσεων του ακινήτου που θα προσφερθεί σε προσημείωση υποθήκης ή υποθήκη, τα οποία ρητά δηλώνει και υπόσχεται ότι δεν τα έχει εισπράξει ούτε εκχωρήσει ούτε θα τα εκχωρήσει σε τρίτο.

Ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής υποχρεούται να παραδίδει στην εκδοχέα δανείστρια επίσημα αντίγραφα των μισθωτικών συμβάσεων.

Η δανείστρια θα ασκεί το δικαίωμα αυτό κατά την κρίση της και μόνο όμως σε περίπτωση ληξιπρόθεσμων οφειλών πέραν των τριών μηνιαίων δόσεων και τότε θα πιστώνει το λογαριασμό του δανείου με τα ποσά των μισθωμάτων που θα εισπράττει.

Η μη άσκηση εκ μέρους της δανείστριας των από την εκχώρηση δικαιωμάτων της ή η ατελέσφορη άσκηση τους δεν συνεπάγεται καμία απολύτως ευθύνη της δανείστριας έναντι του οφειλέτη ή / και του εγγυητή και εκχωρητή, ούτε μείωση των δικαιωμάτων της από την παρούσα δανειακή σύμβαση και την εκχώρηση ούτε μείωση των υποχρεώσεων του οφειλέτη έναντι της Τράπεζας ή των δικαιωμάτων του εκχωρητή έναντι των μισθωτών.

ΑΡΘΡΟ 9 (Καυστέρηση εξόφλησης οφειλών - Καταγγελία σύμβασης)

Συνομολογείται ρητά μεταξύ των συμβαλλομένων ότι, σε περίπτωση καθυστέρησης, εν όλω ή εν μέρει, εξόφλησης οποιασδήποτε οφειλής από το δάνειο αυτό ή παράβασης οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, που συμφωνείται ρητά ότι είναι όλοι ουσιώδεις, η δανείστρια δικαιούται να επιδιώξει την εισπράξη των καθυστερούμενων ποσών. Σε περίπτωση μη ολοσχερούς εξόφλησης τριών συνεχόμενων μηνιαίων δόσεων, η δανείστρια δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση και να καταστήσει το δάνειο ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να ασκήσει όλα γενικά τα δικαιώματά της που απορρέουν από την παρούσα σύμβαση και το νόμο και επί πλέον να ζητήσει από τον οφειλέτη τη συμπλήρωση της εμπράγματης ασφάλειάς της επί άλλου ακινήτου και να ανακοινώσει την καταγγελία σε πληροφοριακό αρχείο δεδομένων οικονομικής συμπεριφοράς και να αναθέσει την εισπράξη των οφειλομένων σε τρίτα προς την Τράπεζα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, γνωστοποιώντας για το σκοπό αυτό όσα προσωπικά στοιχεία του οφειλέτη ή/και του εγγυητή κρίνει απαραίτητα.

ΑΡΘΡΟ 10 (Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη)

Η δανείστρια, εκτός των άλλων, έχει το δικαίωμα να τρέψει την εγγραφείσα προσημείωση σε υποθήκη ύστερα από διαταγή πληρωμής, την έκδοση της οποίας δικαιούται αυτή να επιδιώξει με βάση την παρούσα σύμβαση, τα αποδεικτικά καταβολής των χρημάτων του δανείου στον οφειλέτη και πλήρες απόσπασμα των εμπορικών της βιβλίων, από το οποίο θα προκύπτει η κίνηση του λογαριασμού και το ύψος του ληξιπρόθεσμου και απαιτητού πλέον δανείου.

Ο οφειλέτης δηλώνει από τώρα και αναγνωρίζει ότι το απόσπασμα αυτό αποτελεί πλήρη απόδειξη των απαιτήσεων της δανείστριας έναντι αυτού, επιτρεπομένης της ανταπόδειξης.

ΑΡΘΡΟ 11 (Μεταβολή διεύθυνσης κατοικίας - Αντίκλητος)

Ο οφειλέτης ή / και ο εγγυητής υποχρεούται να γνωστοποιήσει με έγγραφο προς τη δανείστρια κάθε μεταβολή της δηλούμενης στη σύμβαση αυτή διεύθυνσης κατοικίας του. Η Τράπεζα δε φέρει ευθύνη παρά μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια για οποιαδήποτε ζημία του οφειλέτη ή/και του εγγυητή οφειλόμενη σε παράλειψη του να δηλώσει έγκαιρα τυχόν μεταβολή της διεύθυνσης κατοικίας του.

Σε περίπτωση που παραλείψει να κάνει τέτοια γνωστοποίηση στη δανείστρια, τότε κάθε έγγραφο ή δικόγραφο οποιασδήποτε φύσεως (περιλαμβανομένων και αυτών της αναγκαστικής εκτέλεσης μέχρι πέραιτος αυτής, και της διαδικασίας αποβολής κατ' άρθρο 943 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας), που έχει σχέση με το παρόν δάνειο κατ' απευθύνεται στον οφειλέτη ή / και στον εγγυητή μπορεί να κοινοποιηθεί νόμιμα στ...

που διορίζεται ανέκκλητα με την παρούσα σύμβαση, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, άλλως στον Γραμματέα του Πρωτοδικείου του Τόπου Εκτέλεσης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40 παρ. 2 και 57 παρ. 2 του Ν.Δ. της 17^{ης} Ιουλίου του έτους 1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανώνυμων εταιρειών» και τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 134 και 135 του Κωδ. Πολ. Δικονομίας.

ΑΡΘΡΟ 12 (Αρμοδιότητα Δικαστηρίων)

Για όλες τις δικαστικές ενέργειες που μπορεί να προκύψουν από το δάνειο αυτό αρμοδιότητα έχουν είτε τα κατά τόπον αρμόδια Δικαστήρια κατά τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας είτε κατά συμφωνία των συμβαλλομένων τα Δικαστήρια της Αθήνας. Η ενδεχόμενη αναγκαστική εκτέλεση θα γίνεται κατά τις διατάξεις του παραπάνω Ν.Δ. της 17ης Ιουλίου 1923 ή του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας κατά περίπτωση, στις διατάξεις των οποίων ο οφειλέτης δηλώνει ότι υποβάλλεται.

ΑΡΘΡΟ 13 (Αποδοχή σύμβασης από τον εγγυητή)

Ο εγγυητής δηλώνει ότι γνωρίζει πλήρως και αποδέχεται ανεπιφύλακτα ολόκληρο το περιεχόμενο της παρούσας δανειακής σύμβασης και εγγυάται υπέρ του οφειλέτη προς τη δανείστρια την κανονική εξυπηρέτηση του δανείου και την ολοσχερή εξόφληση αυτού και κάθε από αυτό απορρέουσα υποχρέωση του οφειλέτη ευθυνόμενος μετ' αυτού απεριόριστα και εις ολόκληρον έναντι της δανείστριας ως πρωτοφειλέτης και παραιτούμενος από το δικαίωμά του να αρνηθεί καταβολή μέχρις ότου επιχειρηθεί άκαρπη αναγκαστική εκτέλεση κατά του οφειλέτη (ένσταση δίζησης: ΑΚ 855). Επίσης, ο εγγυητής δεν μπορεί να προτείνει εναντίον της Τράπεζας τις μη προσωπαιγείς ενστάσεις του πρωτοφειλέτη εάν αυτές παραιτήθηκε από αυτές.

Γ. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΣΤΙΑ ΠΡΟΝΟΜΙΟ 3Μ

ΑΡΘΡΟ 14 (Διάρκεια – εξόφληση δανείου)

Το συνολογούμενο δάνειο θα εξοφληθεί από τον οφειλέτη κατά το σύστημα της σύνθετης χρεολυσίας (μέθοδος προοδευτικού χρεολυσίου ή Γαλλική μέθοδος), εντός προθεσμίας ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ (35) ετών, με την πληρωμή από τον οφειλέτη στη δανείστρια ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΙΚΟΣΙ (420) συνεχών μηνιαίων τοκοχρεολυτικών δόσεων. Για τον υπολογισμό των τόκων του δανείου, το έτος κατανέμεται σε δώδεκα (12) ίσα διαστήματα και συγκεκριμένα 12 ίσους μήνες όπου ένας ίσος μήνας θεωρείται ότι έχει 30,4166 ημέρες. Οι δόσεις αποπληρωμής του δανείου θα αρχίσουν να καταβάλλονται ένα μήνα μετά την πρώτη εκταμίευση και στη συνέχεια την ίδια ημερομηνία κάθε επομένου μηνός. Εάν η ημερομηνία πληρωμής συμπίπτει με ανύπαρκτη ημερολογιακή ημερομηνία, η ημερομηνία πληρωμής της δόσης θα μεταφέρεται στην προηγούμενη υπαρκτή ημερομηνία.

Κάθε μία τοκοχρεολυτική δόση περιλαμβάνει τον τόκο, που προκύπτει από το κάθε φορά οφειλόμενο υπόλοιπο κεφάλαιο επί το επιτόκιο δανείου του επόμενου άρθρου, καθώς και το χρεολύσιο που αναλογεί σε κάθε δόση. Περισσότεροι οφειλέτες ή εγγυητές ευθύνονται έναντι της Τράπεζας αλληλεγγύως και εις ολόκληρον ο καθένας.

ΑΡΘΡΟ 15 (Επιτόκιο δανείου)

Το συμβατικό επιτόκιο του παρόντος δανείου είναι κυμαινόμενο και ορίζεται από τώρα ότι θα ισούται με το επιτόκιο προσφοράς Euribor διατραπεζικών καταθέσεων σε Ευρώ διάρκειας τριών (3) μηνών (επιτοκιακός δείκτης αναφοράς) στρογγυλοποιημένο στα τρία (3) δεκαδικά ψηφία και προσαυξημένο κατά περιθώριο 1,80% (το οποίο περιθώριο θα παραμείνει σταθερό για όλη τη διάρκεια του δανείου) καθώς και με τη νόμιμη, κατά περίπτωση, εισφορά του Ν. 128/75. Το συμβατικό επιτόκιο του δανείου θα μεταβάλλεται κάθε μήνα με βάση τη μεταβολή του παραπάνω επιτοκιακού δείκτη αναφοράς, όπως αυτός θα διαμορφώνεται δύο εργάσιμες ημέρες πριν από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού εκάστης μηνιαίας δόσης. Ειδικά για την πρώτη δόση θα ισχύει ο επιτοκιακός δείκτης αναφοράς όπως διαμορφώνεται δύο εργάσιμες ημέρες πριν την εκταμίευση του δανείου. Ο ως άνω συμφωνούμενος επιτοκιακός δείκτης αναφοράς, (Euribor) εμφανίζεται στην αντίστοιχη ευρείας πρόσβασης επίσημη ιστοσελίδα www.euribor.org, δύο εργάσιμες ημέρες πριν από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου εκτοκισμού εκάστης μηνιαίας δόσης. Το εκάστοτε ισχύον Euribor διάρκειας τριών μηνών δημοσιεύεται και στον ημερήσιο Οικονομικό Τύπο. Ιστορικές τιμές δημοσιεύονται στην επίσημη ιστοσελίδα www.euribor.org. Εάν ο ανωτέρω επιτοκιακός δείκτης αναφοράς που προκύπτει από τον περιγραφόμενο στο παρόν άρθρο τρόπο προσδιορισμού είναι μικρότερος του ισχύοντος, κατά την ημέρα προσδιορισμού του συμβατικού επιτοκίου, παρεμβατικού επιτοκίου της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Ε.Κ.Τ.) για πράξεις κύριας αναχρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος, τότε ως επιτοκιακός δείκτης αναφοράς για τον υπολογισμό του συμβατικού επιτοκίου ορίζεται το ισχύον τη συγκεκριμένη ημέρα παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ.

Το παρεμβατικό επιτόκιο της Ε.Κ.Τ. δημοσιεύεται από την εν λόγω Τράπεζα (Ε.Κ.Τ.) και αναδημοσιεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδας και από τον ημερήσιο Οικονομικό Τύπο.

ΑΡΘΡΟ 16 (Πρόωρη εξόφληση δανείου)

Ο οφειλέτης δικαιούται να εξοφλήσει πρόωρα ολοσχερώς το δάνειο, όπως επίσης δικαιούται να καταβάλει σε μείωση του κεφαλαίου του δανείου οποιοδήποτε ποσό υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς τυχόν καθυστερούμενες οφειλές.

Συμφωνείται ρητώς ότι πρόωρη εξόφληση (μερική ή ολική) του δανείου μπορεί να γίνει μόνο κατά τις ημερομηνίες λογισμού των δόσεων του δανείου και εφόσον έχει προηγηθεί δεκαπενθήμερη (15 ημέρες) έγγραφη υποβολή αιτήματος από τον οφειλέτη προς την Τράπεζα.

ΑΡΘΡΟ 17 (Σειρά καταλογισμού καθυστερούμενων οφειλών)

Εφόσον υφίσταται καθυστέρηση στην εξυπηρέτηση του δανείου κάθε καταβολή του οφειλέτη προς τη δανείστρια θα καταλογίζεται σε εξόφληση πρώτα των παλαιότερων δόσεων με την ακόλουθη σειρά για τις οφειλές κάθε δόσης: οφειλόμενα έξοδα, αμοιβές της Τράπεζας, τόκοι υπερημερίας εγγεγραμμένοι, τόκοι κεφαλαίου εγγεγραμμένοι, κεφάλαιο, τόκοι υπερημερίας του άρθρου 88 του ν. 3601/2007 και τέλος, τόκοι κεφαλαίου του άρθρου 88 του ν. 3601/2007.

ΑΡΘΡΟ 18 (Χρήση προσωπικών δεδομένων)

Για τη συλλογή, τήρηση και επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων του Οφειλέτη και του Εγγυητή (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2472/97 όπως κάθε φορά ισχύει), καθώς και τη χρήση αυτών για διαφημιστικούς σκοπούς, ισχύουν οι όροι που αναφέρονται σχετικά στην αίτηση του Δανείου, η οποία έχει υπογραφεί από τον Οφειλέτη και τον Εγγυητή και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

Η παρούσα σύμβαση συντάχθηκε σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο και ειδικότερα με βάση τις υφιστάμενες νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, όπως και το από 17ης Ιουλίου 1923 Νομοθετικό Διάταγμα "περί ειδικών διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιρειών".

Προσαρτ..... στην παρούσα τ..... με αριθμ.
 αποδεικτικ..... φορολογικής ενημερότητας της Δ.Ο.Υ.
 για τον εγγυητή παρέχοντα την εμπράγματη ασφάλεια επί ακινήτου.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, Α.Ε.
 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ (0878)

...
 οφειλέτ...

...εγγυητ...

(Συνέντευξη από κ.Βείκου, 2009)

(IX)

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΑΝΑΚΟΠΗΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ

(για ευνόητους και τυπικούς λόγους έχουν αφαιρεθεί όλα προσωπικά στοιχεία)

Ενώπιον του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης
 ΑΝΑΚΟΠΗ (άρθρου 979 Κ.Πολ.Δικ.)
 [Redacted], κατοίκου Θεσσαλονίκης,
 [Redacted].
 Κατά
 [Redacted], κατοίκου Θεσ/νίκης, [Redacted].
 Κατά του υπ αριθμ.93545/2003 πίνακα κατάταξης της Συμβ/φου
 Θεσ/νίκης [Redacted].
 Κοινοποιουμένη
 Στην υπάλληλο του πλειστηριασμού και Συμβ/φο Θεσσαλονίκης [Redacted]
 Θεσσαλονίκης, [Redacted].
 Θεσσαλονίκη 4/8/2003
 Στις 7/5/2003 εκπλειστηριάσθηκε, με επίσπευση της « [Redacted] » η ακίνητη περιουσία μου και συγκεκριμένα : από μια οικοδομή που είναι κτισμένη σε οικόπεδο εμβαδού 466,99 τ.μ. περίπου που βρίσκεται στον συνοικισμό [Redacted] και στο Γ 211 Ο.Τ. της περιοχής αυτής, στη διασταύρωση των οδών [Redacted] αριθμ. [Redacted] και [Redacted] αρ. [Redacted] του Δήμου [Redacted], περιφέρειας του Νομού και Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, το οποίο οικόπεδο συνορεύει κατά τον τίτλο κτήσεως βόρεια με πολυκατοικία αγνώστων ιδιοκτητών επί πλευράς μ.γ. 21,70, νότια με την οδό [Redacted] σε πρόσοψη μ.γ.18,30, ανατολικά με ιδιοκτησία [Redacted] επί πλευράς μ.γ.23,46 και δυτικά με την οδό [Redacted] σε πρόσοψη μ.γ.23,47, ήδη δε συνορευομένης της οικοδομής με την οδό [Redacted], με οικοδομή οδού [Redacted] αριθμ. [Redacted] διαφόρων και αγνώστων ιδιοκτητών, με την οδό [Redacted] και με οικοδομή [Redacted] αριθμ. [Redacted], διαφόρων και αγνώστων ιδιοκτητών, το ποσοστό του 1/2 εξ αδιαιρέτου από ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα (κατοικία) που βρίσκεται στον 4^ο όροφο πάνω από την πυλωτή της οικοδομής με πρόσοψη στην οδό Πυλαίας, εμβαδού μικτού (μετά των κοινοχρήστων) 88,29 τ.μ. και καθαρού 74,83 τ.μ. η όσος έκτασης περισσότερο η λιγώτερο και εάν είναι, μετά των συστατικών και παραρτημάτων του, στο οποίο αναλογεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου συμμετοχής στο όλο οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής

7,30%.Περιήλθε στην κυριότητά μου με το υπ αριθμ.10406/22-12-1998 συμβόλαιο του Συμβ/φου Θεσ/νίκης [redacted] και μεταγράφηκε στον τόμο 1518 και αριθμ.169.

Υπερθεματιστής στον πλειστηριασμό της 7/5/2003 αναδείχθηκε η καθής η ανακοπή [redacted], σύζυγός μου σε διάσταση, το Δε πλειστηρίασμα ανήλθε στο ποσό των 15.010 ΕΥΡΩ.

Στον πλειστηριασμό αυτό αναγγέλθηκε και η καθής και κατατάχθηκε ως εγχειρόγραφη δανειστρία για 5.643,72 ΕΥΡΩ και μαζί Δε με τους λοιπούς αναγγελθέντες δανειστές εξαντλήθηκε το πλειστηρίασμα.

Ηδη με την παρούσα προσβάλλω τον με αριθμό 93.545/2003 πίνακα κατάταξης της Συμβ/φου Θεσσαλονίκης [redacted] και ζητώ την ακύρωσή του η την τροποποίησή του ,ως προς την καθής για τον λόγο ότι αφ ενός εσφαλμένα ανεγνώρισε προνόμια σε απαιτήσεις χωρίς να συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις και αφ ετέρου συνυπολόγισε απαιτήσεις που τυπικά ουσιαστικά είναι ανύπαρκτες.

Οι αξιώσεις της καθής [redacted] είναι τελείως αβάσιμες και προσχηματικές.Η εν λόγω δεν έχει την παραμικρή βάσιμη αξίωση σε βάρος μου. Και όχι μόνο δεν έχει αξίωση αντίθετα και με οφείλει δεδομένου ότι εκ του οικογενειακού ταμείου κατέβαλε για λογαριασμό της για την εξόφληση του μεριδίου της ενώ και η οφειλή προς την επισπεύδουσα Τράπεζα προήλθε από δάνειο που εισέρρευσε στο οικογενειακό ταμείο για την κάλυψη αναγκών της οικογένειάς μας δεδομένου ότι με την καθής είμαστε σύζυγοι εν διαστάσει αλλά τα δάνεια προηγήθηκαν του πλειστηριασμού και καταναλώθηκαν για τις οικογενειακές μας ανάγκες, όπως περιγράφονται με λεπτομέρεια στην από 4/8/2003 αγωγή μου κατά της καθής. Κατ ακολουθίαν ουδεμία νόμιμη αξίωση έχει η καθής και πρέπει να μη καταταγεί παντελώς το δε διαθέσιμο πλειστηρίασμα να διατεθεί προς κάλυψη των απαιτήσεων των μερικώς ικανοποιουμένων Τραπεζικών Οργανισμών άλλως να διατεθεί σε μένα τον οφειλέτη.

Επειδή η παρούσα ασκείται νόμιμα και εμπρόθεσμα, απευθύνεται στο αρμόδιο Δικαστήριο καθ ύλη (λόγω του τίτλου που επικαλείται η επισπεύδουσα τον πλειστηριασμό και είναι διαταγή πληρωμής του Ειρηνοδικείου Θεσ/νίκης) και εισάγεται με την προσήκουσα διαδικασία.

ΓΙΑ ΟΛΑ ΑΥΤΑ

Και όσα προσθέσω κατά την συζήτηση.

ΖΗΤΩ

Να γίνει δεκτή η παρούσα. Να ακυρωθεί ο με αριθμό 93.545/2003 πίνακας κατάταξης της Συμβ/φου Θεσ/νίκης [redacted], σύμφωνα με όσα περιγράφονται στο ιστορικό. Να μη καταταγεί η καθής και να χωρήσει κατάταξη κατά τα προεκτεθέντα και να καταδικασθεί στη δικαστική μου δαπάνη.

Ο πληρεξούσιος Δικηγόρος

(Συνέντευξη από κ. Αποστολά, 2009)

(X)

ΑΙΤΗΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ
(για ευνόητους και τυπικούς λόγους έχουν αφαιρεθεί όλα προσωπικά στοιχεία)

Ενώπιον του Μον.Πρωτοδικείου
ΑΙΤΗΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

, κατοίκου Θεσσαλονίκης,

ΚΑΤΑ

Της Ανώνυμης Τεχνικής εταιρίας με την επωνυμία «

και εκπροσωπείται νόμιμα.

Καστοριά 2/12/2004

Κατά της καθής η παρούσα άσκηση ενώπιον του Μον.Πρωτοδικείου
την από 2/12/2004 ανακοπή μου το περιεχόμενο της οποίας έχει ως
ακολούθως:

Ενώπιον του Μον.Πρωτοδικείου

ΑΝΑΚΟΠΗ

ΚΑΤΑ

Της Ανώνυμης Τεχνικής εταιρίας με την επωνυμία «
που εδρεύει στην , και εκπροσωπείται νόμιμα..

Καστοριά 2/12/2004

Με επίσηυση της αντιδίκου εταιρίας και δυνάμει και εις εκτέλεση της υπ
αριθμ.26/2002 διαταγής πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου και
της σχετικής επιταγής πληρωμή θα πλειστηριασθεί την 5/1/2005 στο
και εντός του Δημοτικού καταστήματος του Δήμου και
ενώπιον του Συμβολαιογράφου , ως επί του
πλειστηριασμού υπαλλήλου τα περιγραφόμενα στην υπ αριθμ.
κατασχετήρια έκθεση του Δικαστικού Επιμελητή
ακίνητο και κινητά ήτοι Α)ένα οικόπεδο ,άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται
εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του οικισμού του Δήμου
Νομού , Ειρηνοδικειακής περιφέρειας ,εμβαδού μέτρων

τετραγωνικών τετρακοσίων σαράντα ενός και πενήντα τετραγωνικών εκατοστών (441,50 τ.μ.), το οποίο συνορεύει δυτικά και σε πλευρές ΑΣ-Β μέτρων γραμμικών 11,92 και Β-Γ 2,00, με την κεντρική πλατεία -δημοτικό δρόμο, βόρεια και σε πλευρά Γ-Δ μέτρων γραμμικών 39,5 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας [redacted], ανατολικά και σε πλευρά Δ-Ε- μέτρων γραμμικών 12,00 με δημοτικό δρόμο και νότια και σε πλευρά Ε-Α μέτρων γραμμικών 33,00 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας [redacted], όπως αυτό φαίνεται και περιγράφεται με λεπτομέρεια στο τοπογραφικό διάγραμμα του [redacted] με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α, επί του οποίου οικοπέδου έχει ανεγερθεί διόροφη οικοδομή με δώμα και δύο υπόγεια, η οποία θα χρησιμοποιηθεί ως ξενοδοχείο αποτελούμενο α) από ισόγειο εμβαδού 205,32 τ.μ. και περιλαμβάνει ρεσεψιόν, χώρο αναμονής, γραφείο, δύο τουαλέτες με προθάλαμο, μία τουαλέτα για άτομα μειωμένης κινητικότητας και το υπόλοιπο μέχρι την βεράντα καφέ-εστιατόριο και μπαρ, β) πρώτο όροφο πάνω από το ισόγειο, συνολικού εμβαδού 167,00 τ.μ. που περιλαμβάνει δύο μονόχωρα διαμερίσματα με ιδιαίτερη τουαλέτα και κουζίνα και μία αποθήκη, γ) τον δεύτερο όροφο πάνω από το ισόγειο, συνολικού εμβαδού 137 τ.μ. που περιλαμβάνει δύο μονόχωρα διαμερίσματα με ιδιαίτερη τουαλέτα και ένα διαμέρισμα που αποτελείται από σαλοκουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο και τουαλέτα ως και μία αποθήκη, δ) το πρώτο κάτω από το ισόγειο υπόγειο συνολικού εμβαδού 246 τ.μ. που περιλαμβάνει αίθουσα εστιατορίου, κουζίνα-μαγειρείο, δύο διπλές τουαλέτες με προθάλαμο, λεβητοστάσιο και αποθήκη, ε) το δεύτερο κάτω από το ισόγειο υπόγειο, συνολικού εμβαδού 206 τ.μ. που περιλαμβάνει χώρο μηχανοστασίου για το ασανσέρ, δωμάτιο-πλυντήριο και δύο μονόχωρα διαμερίσματα με ιδιαίτερη τουαλέτα, στ) χώρο στάθμευσης και αποθήκη και κάτω από το δεύτερο υπόγειο χώρος στάθμευσης και αποθήκη συνολικού εμβαδού 78,00 τ.μ.. Το ξενοδοχείο φέρει πλήρη ηλεκτρική και υδραυλική εγκατάσταση, εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης και αγωγή αποχέτευσης.

Β) Τα παρακάτω περιγραφόμενα κινητά ήτοι:

Κρεβάτι μονά 8, κομοδίνα 5, συρταριέρες -καθρέφτες 4, πολυθρόνες 10, συρόμενα κρεβάτια 4, σκαμπό 4, τραπέζια δωματίου 3, καρέκλες δωματίου 10, γραφεία 1, καρέκλες γραφείου 1, ντουλάπες 4, ντουλάπες ρούχων 4, ψυγεία 4, εστίες κουζίνας 4, νεροχύτες 5, πάγκοι κουζίνας 4, μπαρ 1, έπιπλα πάγκοι μπαρ 1, έπιπλα ρεσεψιόν 1, καρέκλες σαλονιού 28, τραπέζια σαλονιού 8, κουρτινόξυλα 25, κουρτίνες 25, προς ικανοποίηση χρηματικής απαίτησεως 48.766 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων.

Οι ανωτέρω πράξεις και ενέργειες της προδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης από της επιταγής προς πληρωμή είναι άκυροι, ανίσχυροι και άνευ νομίμου αποτελέσματος ένεκα των οποίων ο πλειστηριασμός δεν είναι δυνατόν να γίνει Και πρέπει με απόφαση του Δικαστηρίου σας να κηρυχθούν άκυροι, ανίσχυροι και ότι κανένα έννομο αποτέλεσμα ελάγονται για τους παρακάτω ορθούς, αληθινούς και βάσιμους λόγους:

1.ΔΙΟΤΙ δεν περιγράφονται και δεν αναγράφονται στην προσβαλλόμενη έκθεση αναγκαστικής εκτέλεσης αναλυτικά η έκταση κάθε χώρου, δωμάτια σαλόνια, τουαλέτες, κουζίνες κ.λ.π., οι πόρτες, τα παράθυρα, η έκταση και το εμβαδόν των αποθηκών , το είδος κατασκευής (πλινθόκτιστα, λιθόκτιστα) ως και το έτος κατασκευής.

2 ΔΙΟΤΙ δεν αναφέρεται στην έκθεση αναγκαστικής εκτέλεση ότι η μονάδα ανηρέθη με την επιδότηση της Αναπτυξιακής Εταιρίας .

3.ΔΙΟΤΙ δεν υφίσταται απαίτηση δεδομένου ότι οι επιταγές επί των οποίων ερείδεται η διαταγή πληρωμής είναι προϊόν πλαστογραφίας διό και έχω καταθέσει την από 22/9/2004 μήνυσή κατά παντός υπευθύνου και κατά του εκπροσώπου της καθής Μιλτιάδη Κίτσιου..η πλαστογραφία των οποίων προκύπτει από την συνταγείσα έκθεση πραγματογνωμοσύνης ειδικού γραφολόγου.

4.ΔΙΟΤΙ η περιγραφή των κινητών είναι αόριστη, μη προσδιοριστική του είδους, του υλικού κατασκευής .

5) ΔΙΟΤΙ Η περιγραφή των κινητών εγένετο όχι κατόπιν επιτόπιας επίσκεψης αλλά εκ της περιγραφής του πίνακα της καθής και τα τιμολόγια αγοράς των ανωτέρω υλικών για την αγορά των οποίων ουδέποτε έδωσα την συγκατάθεσή μου.

6. ΔΙΟΤΙ με την από 2/11/2004 εξώδικο πρόσκληση και δήλωσή μου είχα καταστήσει γνωστό στον εκπρόσωπο της καθής την βούλησή μου να παραδώσει τα κλειδιά του Ξενοδοχείου και ως εκ τούτου δεν ηδύνατο ο δικαστικός επιμελητής να επισκεφθεί το επίδικο Ξενοδοχείο αν δεν παραβίασε τις πόρτες χωρίς την συναίνεσή μου υπέπεσε σε βαρύτατο ποινικό αδίκημα.

7.ΔΙΟΤΙ η υπ αριθμ.26/2002 διαταγή πληρωμής είναι άκυρη και ανίσχυρη δεδομένου ότι από της πρώτης επιδόσεως 10/7/2002 μέχρι την δεύτερη επίδοση 22/10/2004 μεσολάβησε χρονικό διάστημα πέραν των 6 μηνών που απαιτεί ο νόμος για επανακοινοποίηση.

8. ΔΙΟΤΙ η περιγραφή των κονδυλίων των απαιτήσεων της καθής είναι αόριστη και δεν είναι σαφής η εναπομείνασα οφειλή.

9). ΔΙΟΤΙ η εκτίμηση της αξίας των κατασχεθέντων είναι ασαφής,αόριστη και όχι πλήρως περιγραφική με συνέπεια να επέρχεται σύγχυση της ταυτότητας των ανωτέρω κτισμάτων και των κινητών με συνέπεια οι προτιθέμενοι να υπερθεματίσουν να μη γνωρίζουν περί τίνος πρόκειται με μέγιστη ζημία μου η οποία μπορεί να αποφευχθεί μόνο με την ακύρωση των προσβαλλόμενων πράξεων .

ΕΠΕΙΔΗ η παρούσα ανακοπή μου είναι νόμιμη, βάσιμη και αληθινή.

ΓΙΑ ΟΛΑ ΑΥΤΑ

Και τα κατά την συζήτηση προστεθησόμενα.

ΖΗΤΩ.

Να γίνει δεκτή η παρούσα ανακοπή μου.Να κηρυχθούν, για την αναφερόμενη στο ιστορικό αιτία, άκυροι ,ανίσχυροι και ότι κανένα έννομο αποτέλεσμα παράγουν οι προσβαλλόμενες πράξεις της προδικασίας του πλειστηριασμού ήτοι η υπ αριθμ.3047/2004 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου και κινητών του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου [redacted] .Να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή η απόφαση που θα εκδοθεί και Να καταδικασθεί η καθής στη δικαστική μου δαπάνη.

Ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος

Η συζήτηση της ανακοπής αυτής ορίσθηκε για τις

Επειδή η ανωτέρω ενέργεια της αναγκαστικής εκτέλεσης θα επιφέρει σε μένα ανεπανόρθωτη βλάβη, δεδομένης της οικονομικής ύφεσης ,της στενότητας χρήματος, της κατάστασης του ακινήτου που υπολείπεται για λειτουργία λόγω μη περάτωσης των έργων κατασκευής, της ένταξης της μονάδας στο προγράμματα της ΑΝ.ΚΑΣ ως και της αναμενόμενης δικαίωσής μου τόσο από τα ποινικά όσο και τα αστικά Δικαστήρια στα οποία έχω προσφύγει .

Επειδή ουδένα κίνδυνο διατρέχει η καθής από την αναστολή του πλειστηριασμού.

Επειδή συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 682 του Κ.Πολ.Δ. ήτοι του επείγοντος και του ανωτέρω στοιχειοθετούμενου σοβαρότατου και επικείμενου κινδύνου ανεπανόρθωτης βλάβης μου, στην αποτροπή της οποίας αποβλέπει η παρούσα αίτηση, ανασταλεί η ρηθείσα αναγκαστική εκτέλεση ,δηλαδή ο πλειστηριασμός των παραπάνω περιγραφέντων κινητών και ακινήτου μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της ανωτέρω ασηθείσης ανακοπής κατά τα εκτιθέμενα στο αιτητικό.

Επειδή η αίτησή μου είναι νόμιμη ,βάσιμη και αληθινή.

ΓΙΑ ΟΛΑ ΑΥΤΑ και τα κατά την συζήτηση

ΖΗΤΩ

Να γίνει δεκτή η παρούσα αίτησή μου, Να ανασταλεί, μέχρι να εκδοθεί οριστική απόφαση επί της ασηθεΐσης ανακοπής μου, η ρηθείσα αναγκαστική εκτέλεση ήτοι ο για τις 5/1/2005 πλειστηριασμός των περιγραφομένων στην ανακοπή μου ακινήτου και κινήτων, ενώπιον του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου-Συμβολαιογράφου [redacted]. Να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή η απόφαση που θα εκδοθεί και Να καταδικασθεί η καθής στη δικαστική μου δαπάνη.

Ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος

(Συνέντευξη από κ. Αποστολά, 2009)



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- <http://www.athina984.gr/node/36378>
- <http://deprofundis.pblogs.gr/2008/00/ekrhxh-katashesewn.html>
- <http://www.efpolis.gr/content/content.asp?catid=131>
- <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=11379&subid=2&pubid=140164>
- <http://www.greekestate.gr/blog/?p=71>
- <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12336&subid=2&pubid=4341106>
- <http://www.imerisia.gr/summary.asp?sitesearch=www.imerisia.gr&domains>
- <http://www.moneyexpert.gr/#mortg>
- <http://www.nomikosodigos.info/guide/simple-legal/91-2008-10-12-16-40-44.html>
- <http://www.tanea.gr/default.asp?pid=2&ct=3&artid=4504581>
- <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&artid=257280&ct=16>

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

- *credit.gr* *www.*
- *ethnos.gr* *www.*
- *hba.gr* *www.*
- *merisia.gr* *www.i*
- *awnet.gr* *www.l*
- *nbg.gr* *www.*
- *anea.gr* *www.t*
- *ovima.gr* *www.t*

ΒΙΒΛΙΑ

- Αλεξάκης Π., επιμ. *Εισαγωγή στις τραπεζικές σπουδές*, Ελληνική Ένωση Τραπεζών, 2007
- Γαλάσιος Κώστας, *Στεγαστική πίστη και εκπαίδευση*, Ένωση Ελληνικών Τραπεζών, 2003
- Γλύκας Μ., Ξηρογιάννης Γ., Σταϊκούρας Χ., *Οργάνωση και Διοίκηση Χρηματοοικονομικών Ιδρυμάτων* (2006), Εκδόσεις Παπαζήση
- Δουβλή Β., *Η απελευθέρωση των τραπεζικών εγγυητών κατ'άρθρο 862 ΑΚ*, (2001), Αθήνα, Εκδόσεις Σάκκουλα
- *Τραπεζικό δίκαιο Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων*, (2001), Θεσσαλονίκη-Αθήνα, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Χειμωνίτη Στ., Τερροβίτη Γ., *Εξέλιξη στην αγορά κατοικιών*, (2005), Αθήνα

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

- Αναγνωστούδη Μ., *Η στεγαστική πίστη στην Ελλάδα*, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, 2006
- Πετούλιας Ν., *Σχέση χορήγησης δανείων και επιτοκίων*, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, 2000
- Συμεωνίδης Κ., *Χορηγήσεις Πιστωτικοί κίνδυνοι και τρόποι αντιμετώπισης*, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας, 2006

