

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Οικονομικών και Προϋπολογισμού για  
το νομοσχέδιο «Ο περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (Τροποποιητικός)  
Νόμος του 2022»**

**Παρόντες:**

Χρύσης Παντελίδης, αναπλ. πρόεδρος	Σωτήρης Ιωάννου
Χάρης Γεωργιάδης	Ηλίας Μυριάνθους
Ονούφριος Κουλλά	Αλέκος Τρυφωνίδης
Σάβια Ορφανίδου	<b>Μη μέλη της επιτροπής:</b>
Αντρέας Καυκαλιάς	Σταύρος Παπαδούρης
Χρίστος Χριστοφίδης	

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού μελέτησε το πιο πάνω νομοσχέδιο σε πέντε συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα μεταξύ 11 Σεπτεμβρίου και 23 Οκτωβρίου 2023. Στο πλαίσιο των συνεδριάσεων της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ), καθώς και ο πρόεδρος και ο γενικός διευθυντής του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ΟΧΣ).

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της συζήτησης του υπό αναφορά νομοσχεδίου παρευρέθηκαν επίσης η πρόεδρος της επιτροπής κ. Χριστιάνα Ερωτοκρίτου και το μέλος της κ. Άριστος Δαμιανού.

Σκοπός του νομοσχεδίου είναι η τροποποίηση του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, ώστε να παρασχεθεί στον ΟΧΣ η δυνατότητα αφενός να αγοράζει χαρτοφυλάκιο εξυπηρετούμενων δανείων τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του βασικού νόμου και αφετέρου να προχωρεί σε πώληση δανειακού

χαρτοφυλακίου το οποίο αποτελείται από μη εξυπηρετούμενα δάνεια σε νομικά πρόσωπα που δύνανται να αγοράζουν πιστωτικές διευκολύνσεις.

Σύμφωνα με τα όσα δήλωσε κατά τη συζήτηση η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών, στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο δεν υπάρχει ρητή ρύθμιση που να παρέχει ή να απαγορεύει στον ΟΧΣ τη δυνατότητα πώλησης μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων (ΜΕΧ) του χαρτοφυλακίου του και συναφώς δεν έχει προχωρήσει σε εκποίηση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου συνδεδεμένου με ΜΕΧ.

Σύμφωνα με την ίδια εκπρόσωπο, ο ΟΧΣ συνιστά αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα (ΑΠΙ) και ως εκ τούτου θα έπρεπε να του παρέχεται η δυνατότητα, όπως και στα υπόλοιπα ΑΠΙ, πώλησης ΜΕΧ του χαρτοφυλακίου του με βάση τις διατάξεις της σχετικής ισχύουσας νομοθεσίας.

Στη βάση των κατατεθέντων στοιχείων, αλλά και σύμφωνα με όσα δήλωσε ο γενικός διευθυντής του ΟΧΣ στο πλαίσιο των συνεδριάσεων, οι προτεινόμενες ρυθμίσεις θα παράσχουν στον ΟΧΣ τα ίδια εργαλεία που παρέχονται στα λοιπά ΑΠΙ, ενώ ο οργανισμός με την ψήφιση της προτεινόμενης νομοθεσίας θα διέπεται από το γενικότερο νομικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τα λοιπά ΑΠΙ σε σχέση με τη διαχείριση καθυστερήσεων των ΜΕΧ.

Παράλληλα, σύμφωνα με τον ίδιο εκπρόσωπο, η προτεινόμενη ρύθμιση θα επιτρέψει στον οργανισμό την καλύτερη διαχείριση του χαρτοφυλακίου του και την απελευθέρωση δεσμευμένων κεφαλαίων τα οποία κρατούνται ως κεφάλαια για προστασία των δανειοληπτών, με αποτέλεσμα να είναι σε θέση να αυξήσει τις δανειστικές του δυνατότητες και να αυξήσει τον κύκλο εργασιών του, διατηρώντας πάντοτε τον κοινωνικό του χαρακτήρα.

Επιπροσθέτως, όπως ο ίδιος εκπρόσωπος δήλωσε, η πλειοψηφία των δανείων του οργανισμού αφορούν στεγαστικά δάνεια και σε μεγάλο βαθμό όσα εξ αυτών έπρεπε

και μπορούσαν να αναδιαρθρωθούν έχουν ήδη αναδιαρθρωθεί, τονίζοντας ειδικότερα ότι πρώτιστος στόχος του ΟΧΣ παραμένει η παροχή λύσεων αναδιαρθρώσεων σε συνεργάσιμους δανειολήπτες, ενώ θα εξαντλούνται από πλευράς του οργανισμού όλα τα μέτρα πριν από την ένταξη οποιουδήποτε δανείου στην πώληση χαρτοφυλακίου.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον ίδιο εκπρόσωπο, λόγω διαδικασιών δημόσιων συμβάσεων αναμένεται να παρέλθουν περίπου δεκαοκτώ μήνες από την εφαρμογή της προτεινόμενης ρύθμισης, προτού είναι σε θέση ο ΟΧΣ να προβεί σε πώληση μέρους του χαρτοφυλακίου του.

Ο εκπρόσωπος της ΚΤΚ δήλωσε ότι συμφωνεί με την προτεινόμενη τροποποίηση, καθώς θα επιτρέπει στον ΟΧΣ να αντλεί απευθείας κεφάλαια όπως ισχύει και για τα υπόλοιπα ΑΠΙ. Επιπλέον, κατέθεσε εμπιστευτική επιστολή της ΚΤΚ προς το Υπουργείο Οικονομικών, ημερομηνίας 19 Οκτωβρίου 2021, με τις ειδικότερες παρατηρήσεις της ΚΤΚ σε σχέση με το υπό αναφορά νομοσχέδιο.

Η εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας συμφώνησε με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις του νομοσχεδίου.

Στο στάδιο της συζήτησης την επιτροπή απασχόλησαν επιμέρους ζητήματα, που αφορούν μεταξύ άλλων στα λειτουργικά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο ΟΧΣ, στο ποσοστό των προβληματικών δανείων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιό του, στη συμμετοχή του στο σχέδιο «Οικία» και στο σχέδιο «Ενοίκιο Έναντι Δόσης», καθώς και στο δανειακό χαρτοφυλάκιό του ΟΧΣ και ειδικότερα στα δάνεια του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (ΚΦΙΚΒ).

Σε σχέση με τα τεθέντα ζητήματα, ο ΟΧΣ κατέθεσε δύο αναλυτικά υπομνήματα, ημερομηνίας 18 και 29 Σεπτεμβρίου 2023, αντίστοιχα, στα οποία αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι ο ΟΧΣ, ως κάθε άλλο ΑΠΙ, διέπεται από το νομικό, αλλά και το κανονιστικό πλαίσιο σε ό,τι αφορά τη διαχείριση των καθυστερήσεων (Οδηγός Κώδικα

Συμπεριφοράς για το Χειρισμό Δανειοληπτών που αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου), βάσει του οποίου ο ΟΧΣ οφείλει να διαπραγματεύεται με τους εμπλεκόμενους οφειλέτες και να καταβάλλει προσπάθειες για εξεύρεση βιώσιμων λύσεων αναδιάρθρωσης που να είναι αμοιβαία αποδεκτές από τα δύο μέρη.

Στο πλαίσιο αυτό σημειώνεται ότι ο ΟΧΣ, πέρα από σχέδια, αλλά και λύσεις που μπορεί να εκπονήσει, συμμετέχει ταυτόχρονα σε διάφορα κυβερνητικά σχέδια («Εστία», «Οικία», ΚΦΙΚΒ και «Ενοίκιο Έναντι Δόσης»), εξαντλώντας έτσι και αυτή τη δυνατότητα.

Πέραν των πιο πάνω, στα υπομνήματα σημειώνεται ότι, όπως ισχύει για κάθε ΑΠΙ, έτσι και για τον ΟΧΣ η λύση πώλησης χαρτοφυλακίου αποτελεί την τελευταία πιθανή επιλογή, καθότι το σενάριο πώλησης χαρτοφυλακίου είναι ενδεχομένως λιγότερο επωφελές από οικονομικής άποψης από ό,τι η εξεύρεση πιθανών βιώσιμων λύσεων που να είναι αμοιβαία αποδεκτές από τα δύο μέρη.

Επιπροσθέτως των πιο πάνω, στα σχετικά υπομνήματα και σε σχέση με τα τεθέντα θέματα γίνεται αναφορά στην υποστελέχωσή του ΟΧΣ, ο οποίος λόγω του διπτού του ρόλου μπορεί να προβαίνει σε προσλήψεις μόνο μέσω των διαδικασιών που ακολουθούνται στον δημόσιο και ευρύτερο δημόσιο τομέα, οι οποίες είναι πολύ χρονοβόρες, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τη λειτουργία, την ποιότητα παροχής υπηρεσιών, καθώς και την παραγωγικότητα του οργανισμού, εν αντιθέσει με τις διαδικασίες που ακολουθούνται από τα λοιπά ανταγωνιστικά ΑΠΙ, τα οποία μπορούν να ανταποκριθούν στις ανάγκες άμεσα και με ευελιξία.

Περαιτέρω, αναφορά γίνεται επίσης στο καίριο θέμα της διαχείρισης του υψηλού ποσοστού του δανειακού χαρτοφυλακίου που χαρακτηρίζεται ως ΜΕΧ, για το οποίο ο ΟΧΣ οφείλει να προβεί σε ενέργειες που να οδηγήσουν στη σταδιακή αποκλιμάκωση με τρόπο που να μην παραβλάπτεται η κεφαλαιακή του επάρκεια. Σημειώνεται ότι η

διασφάλιση της κεφαλαιακής επάρκειας του ΟΧΣ εξασφαλίζει την επιχειρησιακή του συνέχεια, προστατεύει τα συμφέροντα του μετόχου του ΟΧΣ, που είναι η Κυπριακή Δημοκρατία, καθώς και των καταθετών, επιτρέποντάς του να συνεχίσει να εξυπηρετεί την αποστολή του για χρηματοδότηση κυρίως των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων για τις στεγαστικές τους πρωτίστως ανάγκες.

Σημειώνεται ότι στα σχετικά υπομνήματα περιλαμβάνονται επίσης στοιχεία για τα αιτήματα που είχαν υποβληθεί από τον ΟΧΣ στο Γενικό Λογιστήριο της Δημοκρατίας στο πλαίσιο του σχεδίου «Οικία», αναλυτικά στοιχεία δανείων σε υπόλοιπα και καθυστερήσεις, καθώς και δάνεια του ΚΦΙΚΒ, ενώ παρατίθεται και σειρά εισηγήσεων του οργανισμού για την επίλυση προβλημάτων που αντιμετωπίζει, καθώς και για την αποδοτικότερη λειτουργία του.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών και Προϋπολογισμού, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, επιφυλάχθηκε να τοποθετηθεί κατά τη συζήτηση του θέματος στην ολομέλεια του σώματος.

31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023

Αρ. Φακ.: 23.01.063.176-2022

ΠΧ/ΕΛ.Π/ΕΧ