**ფიზიკურ პირებზე სესხების გაცემის დებულება**

**მუხლი 1. ზოგადი დებულებები**

1. ამ დებულების მიზანია საქართველოს საფინანსო სისტემის სტაბილური და მდგრადი ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, ჯანსაღი დაკრედიტების წახალისება და მსესხებელთა დაცვა ჭარბვალიანობით გამოწვეული რისკებისგან.
2. დებულება ადგენს სესხის გაცემის კრიტერიუმებს, რომელთა შესრულებაც სავალდებულოა საქართველოს ეროვნული ბანკის რეგულირებისა და ზედამხედველობის ქვეშ მყოფი სესხის გამცემი ორგანიზაციებისათვის.
3. წინამდებარე დებულებით განსაზღვრული მოთხოვნები ვრცელდება ფიზიკურ პირებზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეებზე) გაცემულ ყველა სახის სესხზე/კრედიტზე.
4. ამ დებულების მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ ფიზიკურ პირებზე გასაცემ სესხებზე/კრედიტებზე, როდესაც მსესხებლის/თანამსესხებლის ჯამური ვალდებულებები სესხის გამცემი ორგანიზაციების წინაშე აღემატება 2,000,000 ლარს, ან მის ექვივალენტს უცხოურ ვალუტაში.
5. ამ დებულების მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, თუ მსესხებლის ჯამური ვალდებულებები, სესხის გამცემი ორგანიზაციების მიმართ (საკრედიტო-საინფორმაციო ბაზაში მოძიებული ინფორმაციის საფუძველზე), არ აღემატება 300 ლარს.
6. ფიზიკურ პირზე გაცემული სავაჭრო / სამეწარმეო მიზნობრიობით გაცემული სესხების შეთხვევაში საჭიროა საქმიანობის დეტალური ფინანსური ანალიზი. როდესაც ფიზიკური პირი სარგებლოს როგორც ბიზნეს სესხით ასევე ამ დებულებით განსაზღვრული საცალო პროდუქტებით დებულების მოთხოვნები დაცული უნდა იყოს ბიზნეს სესხების მომსახურეობის შემდგომ დარჩენილი წმინდა შემოსავლებით. ე.წ. სტარტაპ ბიზნეს სესხებზე. აღნიშნულის მიზნებისათვის სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ წინასწარ უნდა შეათანხმოს სებ-თან მსგავსი სესხების გაცემის პოლიტიკა/პროცედურები.
7. ამ დებულების მოთხოვნები არ ვრცელდება:

ა) ამავე ბანკში განთავსებულ დეპოზიტით უზრუნველყოფილი სესხის ნაწილზე, როდესაც სესხის ვადა არ აღემატება დეპოზიტის ვადას, დეპოზიტის თანხა (მისაღები სარგებლის გარეშე) სრულად ფარავს ამავე დეპოზიტის უზრუნველყოფით გაცემული სესხის/სესხების ძირ თანხას, მასზე მისაღებ პროცენტს/საკომისიოს და დეპოზიტი დაგირავებული და უპირობოდ აღსრულებადია ბანკის სასარგებლოდ;

ბ) საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის №100/04 ბრძანებით დამტკიცებული კომერციული ბანკების კაპიტალის ადეკვატურობის მოთხოვნების შესახებ დებულების 35-ე და 36-ე მუხლებში წარმოდგენილი მრავალმხრივი განვითარების ბანკებისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების/ინსტიტუტების ფასიანი ქაღალდებით უზრუნველყოფილ სესხებზე უზრუნველყოფის საშუალების ღირებულების ფარგლებში, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალება უპირობოდ აღსრულებადია სესხის გამცემი ორგანიზაციის სასარგებლოდ;

გ) ეროვნული ბანკის და საქართველოს სახელმწიფოს ფასიანი ქაღალდებით უზრუნველყოფილ სესხებზე უზრუნველყოფის საშუალების ღირებულების ფარგლებში, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალება უპირობოდ აღსრულებადია სესხის გამცემი ორგანიზაციის სასარგებლოდ;

დ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტის მიზნებისათვის, იმ შემთხვევაში, თუ უზრუნველყოფაში წარმოდგენილი დეპოზიტის, ფასიანი ქაღალდის რეალიზაციის ვალუტა და სესხის ვალუტა არის სხვადასხვა, დეპოზიტის, ფასიანი ქაღალდის ღირებულება გადაანგარიშებული სესხის ვალუტაში ანგარიშგების თარიღისათვის მინიმუმ 20%-ით უნდა აღემატებოდეს სესხის თანხას.

1. სესხის გამცემ ორგანიზაციებში მოქმედი პოლიტიკა-პროცედურები და შესაბამისი ქმედებები იმგვარად უნდა იყოს განხორციელებული, რომ სესხების/კრედიტების გაცემა ეფუძნებოდეს ჯანსაღ საკრედიტო ურთიერთობებს. თანაბრად უნდა იყოს დაცული როგორც მსესხებლის/თანამსესხებლის, ასევე სესხის გამცემი ორგანიზაციის ინტერესები. გადაწყვეტილების მიღებისას, სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ თავი უნდა შეიკავოს ისეთი ქმედებისგან, რომელიც გამოიწვევს მსესხებლის/თანამსესხებლის ჭარბვალიანობას.
2. სესხის/კრედიტის გაცემაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღებისას მსესხებელს/თანამსესხებელს ჭარბვალიანობის გარეშე უნდა შეეძლოთ ჯამური ვალდებულებების მომსახურება.
3. მსესხებლის/თანამსესხებლის ყოველთვიურ წმინდა შემოსავლებს და ყოველთვიურ გადასახდელებს შორის სხვაობა უნდა აღემატებოდეს „საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დადგენილ საოჯახო მეურნეობის საარსებო მინიმუმს.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება**

ამ დებულების მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სესხის გამცემი ორგანიზაცია - კომერციული ბანკი, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება - საკრედიტო კავშირი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და სესხის გამცემი სუბიექტი.

ბ) სესხის გამცემი სუბიექტი – ნებისმიერი მეწარმე სუბიექტი, რომლის მიმართ ერთდროულად 20-ზე მეტ ფიზიკურ პირს აქვს სასესხო/საკრედიტო ვალდებულება;

გ) იპოთეკური სესხი/კრედიტი - უძრავი ქონების შეძენა/მშენებლობა/რემონტის მიზნობრიობით გაცემული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხი.

დ) უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო სესხი/კრედიტი - სხვა ნებისმიერი მიზნობრიობით გაცემული სესხი, რომლის უზრუნველყოფას წარმოადგენს უძრავი ქონება.

ე) სატრანსპორტო სესხი - სატრანსპორტო საშუალების შესაძენად გაცემული სესხი, რომელიც უზრუნველყოფილია ამავე მოძრავი ქონებით.

ვ) საოჯახო მეურნეობა - ერთ ჭერქვეშ მცხოვრები ფიზიკური პირების ერთობლივი მეურნეობა, რომელთა იდენტიფიცირება ხდება სესხის გამცემი ორგანიზაციის შიდა პოლიტიკა/პროცედურების შესაბამისად.

ზ) ყოველთვიური წმინდა შემოსავლები - ფიზიკური პირების ჯამური, დადასტურებული ყოველთვიური შემოსავლები გადასახადების გარეშე.

ზ.ა.) ამ მუხლის „ზ“-ქვეპუნქტის მიზნებისათვის, როდესაც სახეზეა ყოველთვიურისგან განსხავებული პერიოდულობის მქონე რეგულარული შემოსავლები ყოველთვიურ წმინდა შემოსავლებში შესაძლებელია გათვალისწინებულ იქნას მაქსიმუმ მათი მედიანა ან საშუალო მაჩვენებელი.

თ) ჯამური ვალდებულებები – მსესხებლის/თანამსესხებლის ყველა ტიპის ვალდებულება, მათ შორის გარებალანსური ვალდებულებები (გარანტია, აკრედიტივი და სხვა) იქნება ეს კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, ონლაინ სესხის გამცემი ორგანიზაციების, სალიზინგო კომპანიების, სესხის გამცემი იურიდიული თუ ფიზიკური პირების, შიდა განვადების გამცემი პირებისა და სხვათა წინაშე არსებული ვალდებულებები. ამ პუნქტის მიზნებისათვის საკრედიტო ბარათები, ოვერდრაფტები და სხვა მსგავსი ტიპის პროდუქტები გაითვალისწინება ჯამური ლიმიტების შესაბამისად.

თ.ა) ამ მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის ჯამურ ვალდებულებებში გაითვალისწინება სებ-ის რეგულირების ქვეშ მყოფი საკრედიტო საინფორმაციო ბიუროში, საჯარო ბაზებში არსებული და სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ მოძიებული სხვა ინფორმაცია.

ი) ყოველთვიური გადასახდელები:

ი.ა) იპოთეკური სესხის/კრედიტის შემთხვევაში, სესხის მომსახურების კოეფიციენტის დაანგარიშებისას, ყოველთვიურ გადასახდელებში გათვალისწინებული უნდა იყოს ის თანხა, რომლის გადახდაც მსესხებელს/თანამსესხებელს მოუწევდა (ძირი, პროცენტი, საკომისიო და სხვა) სესხის/კრედიტის მაქსიმუმ 15 წლიან პერიოდზე ანუიტეტური წესით ამორტიზირებისას, ხოლო უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო სესხების შემთხვევაში სესხის/კრედიტის მაქსიმუმ 10 წლიან პერიოდზე ანუიტეტური წესით ამორტიზირებისას.

ი.ბ) სატრანსპორტო სესხის შემთხვევაში, სესხის მომსახურეობის კოეფიციენტის დაანგარიშებისას, ყოველთვიურ გადასახდელებში გათვალისწინებული უნდა იყოს ის თანხა, რომლის გადახდაც მსესხებელს/თანამსესხებელს მოუწევდა (ძირი, პროცენტი, საკომისიო და სხვა) სესხის/კრედიტის მაქსიმუმ 6 წლიან პერიოდზე ანუიტეტური წესით ამორტიზირებისას.

ი.ბ.ა) ამ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის ბანკს უნდა გააჩნდეს შიდა პოლიტიკა/პროცედურები, რომლითაც განისაზღვრება დასაგირავებელი სატრანსპორტო საშუალების მაქსიმალური ასაკი, მდგომარეობა და სხვა ფაქტორები, რისკების ადეკვატური მართვისათვის.

ი.გ) სხვა ნებისმიერი ტიპის სესხების/კრედიტებისათვის (მათ შორის, საკრედიტო ბარათი და ოვერდრაფტი), სესხის მომსახურების კოეფიციენტის დაანგარიშებისას, ყოველთვიურ გადასახდელებში გათვალისწინებული უნდა იყოს ის თანხა, რომლის გადახდაც მსესხებელს/თანამსესხებელს მოუწევდა (ძირი, პროცენტი, საკომისიო და სხვა) მაქსიმუმ 4 წლიან პერიოდზე ანუიტეტური წესით ამორტიზირებისას.

ი.დ) სხვა ვალდებულებით სამართლებრივი ფორმის ურთიერთობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებზე არსებული შენატანები აიღება მიმდინარე მოცულობის შესაბამისად.

ი.ე) სესხის მომსახურების კოეფიციენტის დაანგარიშებისას სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ უნდა გაითვალისწინოს მსესხებლის/თანამსესხებლის ვალდებულების მიხედვით კონკრეტულ სესხზე არსებული ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი.

ი.ე.ა) სხვა სესხის გამცემ ორგანიზაციაში არსებული სესხების შემთხვევაში გაითვალისწინება შესაბამისი მოცულობის და ტიპის სესხზე ბაზარზე არსებული საპროცენტო განაკვეთი.

ი.ვ) ყოველთვიურ გადასახდელებში არ გაითვალისწინება კომერციულ ბანკში განთავსებული დეპოზიტით უზრუნველყოფილი სესხი, როდესაც სესხის ვადა არ აღემატება დეპოზიტის ვადას და დეპოზიტი დაგირავებული და უპირობოდ აღსრულებადია კომერციული ბანკის სასარგებლოდ. ამასთან, თუ დეპოზიტის თანხა (მისაღები სარგებლის გარეშე) სრულად არ ფარავს ამავე დეპოზიტის უზრუნველყოფით გაცემული სესხის/სესხების ძირ თანხას და მასზე მისაღებ პროცენტს/საკომისიოს, დეპოზიტით არაუზრუნველყოფილი ნაწილი გაითვალისწინება ყოველთვიურ გადასახადებში.

კ) სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - მსესხებლის/თანამსესხებლის ყოველთვიური გადასახდელებისა და ყოველთვიური წმინდა შემოსავლების თანაფარდობა. ამ მუხლის მიზნებისათვის ყოველთვიურისგან განსხვავებული პერიოდულობის რეგულარული შემოსავლის წყაროს არსებობის შემთხვევაში აიღება მაქსიმუმ რეგულარული შემოსავლების მედიანა ან საშუალო თვიური მაჩვენებელი.

ლ) სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტი - უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხ(ებ)ის/კრედიტ(ებ)ის და უძრავი ქონების სახით არსებული უზრუნველყოფის საშუალების საბაზრო ღირებულების თანაფარდობა, რომელიც კონკრეტულად უზრუნველყოფს აღნიშნულ სესხ(ებ)ს. ამ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის გაანგარიშებისას სესხის/კრედიტის და უზრუნველყოფის თანხა მცირდება 1 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებში წარმოდგენილი სესხების/კრედიტების და უზრუნველყოფის თანხების შესაბამისად.

ლ.ა) ამ მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის იგულისხმება სესხის გამცემი ორგანიზაციის პირველი რიგის სამართლებრივი უფლება. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება, თუ ყველა წინა რიგის სამართლებრივი უფლება ეკუთვნის მომსახურე სესხის გამცემ ორგანიზაციას.

ლ.ბ) ამ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის თუკი უზრუნველყოფის საშუალება უზრუნველყოფს ერთზე მეტს სხვადასხვა მსესხებლის/თანამსესხებლის ვალდებულებას უზრუნველყოფის საშუალების ღირებულება თითოეული მსესხებლის სესხის LTV კოეფიციენტის მიზნებისათვის განისაზღვრება სესხის/კრედიტის მოცულობის პროპორციულად.

მ) ჰეჯირებული მსესხებელი“ – ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში მსესხებელი/თანამსესხებელი ითვლება ჰეჯირებულად, თუ მისი ყოველთვიური წმინდა შემოსავლები ვალუტების მიხედვით საკმარისია შესაბამის ვალუტაში არსებული ყოველთვიური გადასახდელების არანაკლებ 90%-ით მომსახურებისთვის.

ნ) საშეღავათო პერიოდი - პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მსესხებელი/თანამსესხებელი ყოველთვიურად არ იხდის სესხზე/კრედიტზე დარიცხულ პროცენტს, საკომისიოს სრულად ან/და ძირს და რომელსაც გადაიხდის საშეღავათო პერიოდის დასრულების შემდეგ.

ნ.ა) ამ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის საშეღავათო პერიოდად არ ჩაითვლება სესხზე/კრედიტზე არსებული განსხვავებული დაფარვის გრაფიკი, თუ აღნიშნული მორგებულია შემოსავლების მიღების ფორმაზე ან/და სესხით/კრედიტით ფინანსდება პროექტი, რომელიც საწყის პერიოდზე არ ითვალისწინებს გადახდების არსებობას.

ო) ჭარბვალიანობა - სიტუაცია, როდესაც მსესხებლის/თანამსესხებლის და მათი საოჯახო მეურნეობის ყოველთვიურ წმინდა შემოსავლებსა და ყოველთვიურ გადასახდელებს შორის სხვაობა არ არის საკმარისი მათი წევრების ძირითადი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად.

პ) რევოლვირებადი საკრედიტო პროდუქტი - საკრედიტო პროდუქტი, რომელსაც არ აქვს ფიქსირებული გადახდის წინასწარი გრაფიკი და საშუალებას აძლევს მსესხებელს დაფაროს და თავიდან აითვისოს წინასწარ დამტკიცებული თანხა.

ჟ) გადახდისუნარიანობის ანალიზი - მსესხებლის/თანამსესხებლის შემოსავლების, ხარჯებისა და ვალდებულებების ანალიზი. მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობის შეფასებისას უნდა გაანალიზდეს ყველა ის დამატებითი ფაქტორი, რომელმაც შეიძლება ნეგატიური ზეგავლენა მოახდინოს მათი ვალდებულებების მომსახურებაზე.

რ) რესტრუქტურიზირებული სესხი - სესხი, რომლის დაფარვის პირობების შეცვლაზე მსესხებლის ფინანსური სირთულეების გამო, არსებობს შეთანხმება სესხის გამცემ ორგანიზაციასა და მსესხებელს შორის. რესტრუქტურიზებულ სესხებს მიეკუთვნება ყველა ის სესხი, რომლის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები შეცვლილია ერთ-ერთი შემდეგი ქვეპუნქტის მიხედვით:

რ.ა) საპროცენტო განაკვეთის შემცირება ან დარიცხული პროცენტების მიღების უფლებაზე უარის თქმა;

რ.ბ) დარიცხული საპროცენტო შემოსავლების კაპიტალიზაცია;

რ.გ) ძირითადი თანხის ან პროცენტის შემცირება (მათ შორის რეფინანსირება), რაც არ არის მსესხებლის მიერ გადახდის შედეგი, მათ შორის ისეთი შემთხვევები, როდესაც მსესხებელმა დაფარა პროცენტები ან ძირითადი თანხა თავისი, სხვა ან ურთიერთდაკავშირებული ჯგუფის სხვა წევრების მიერ აღებული სესხებით;

რ.დ) სესხის დაფარვის ვადის გაგრძელება;

რ.ე) სესხებზე საშეღავათო პერიოდის დაწესება (გარდა სეზონური ტიპის ბიზნესის შემთხვევაში);

რ.ვ) სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ მსესხებლისათვის მინიჭებული ნებისმიერი სხვა უფლება ან პრივილეგია, რაც ნორმალურ პირობებში არ მოხდებოდა.

ს) რეფინანსირებული სესხი – სესხი, რომლის დაფარვის პირობების შეცვლაზე არსებობს შეთანხმება კომერციულ ბანკსა და მსესხებელს შორის და დაფარვის პირობების ცვლილება არ არის გამოწვეული მსესხებლის ფინანსური სირთულეებით. ასეთი სახის რეფინანსირებას მიეკუთვნება, მაგრამ არ შემოიფარგლება: კონკურენციის გამო საპროცენტო განაკვეთების შემცირება, საბრუნავი საშუალებების განახლება, არსებული სესხების გაერთიანება, გადაფარვა მსესხებლის დამატებით დაფინანსებისას, მათ შორის, როდესაც ხდება დავალიანების ზრდა ახალი პროექტების დაფინანსების მიზნით და სხვა.

ტ) სტარტაპ სესხები (Startup Loans) - შემთხვევა, როდესაც სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ გაცემული სესხების მომსახურეობა გათვალისწინებულია სამომავლო ბიზნეს სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლებით.

**მუხლი 3. მოთხოვნები და აკრძალვები სესხის გამცემი ორგანიზაციების მიმართ**

1. დაუშვებელია, რომ სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ სესხი/კრედიტი გასცეს მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობის ანალიზის გარეშე.
2. თუ მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობის ანალიზი არ არის ჩატარებული სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ, უძრავი ქონების უზრუნველყოფით სესხის/კრედიტის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მსესხებელს/ თანამსესხებელს საკუთრებაში გააჩნია ერთზე მეტი საცხოვრებელი უძრავი ქონება და ამავდროულად სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთული არ არის მსესხებლის/თანამსესხებლის ის ქონება, რომელიც გამოიყენება მის მიერ როგორც საცხოვრებელი.

ა) ამ პუნქტის მიზნებისათვის მსესხებლის/თანამსესხებლის მიერ სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიმართ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სესხის გამცემი ორგანიზაციის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება მხოლოდ უზრუნველყოფის საგნის  მიმართ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებების (მათ შორის, ქონების რეალიზაციით)  განხორციელებით.

ბ) ამ მუხლის მიზნებისათვის უზრუნველყოფის საშუალებად შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მსესხებლის/თანამსესხებლის საოჯახო მეურნეობის წევრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, თუკი მსესხებელი/თანამსესხებელი და პირი, რომლის სახელზეც ირიცხება უძრავი ქონება ცხოვრობენ ერთ ჭერს ქვეშ. აღნიშნულის მიზნებისათვის მსესხებლის/თანამსესხებლის და უზრუნველყოფის საშუალების წარმომდგენის კავშირი შესწავლილი და დოკუმენტირებული უნდა იყოს სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ.

ბ.ა) ამ პუნქტის მიზნებისათვის უზრუნველყოფის საშუალებად შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მსესხებლის/თანამსესხებლის საოჯახო მეურნეობის არაწევრი პირის საკუთრებაში მყოფი უძრავი ქონება, თუ უზრუნველყოფაში წარმოდგენილი უძრავი ქონება არ წარმოადგენს უზრუნველყოფის წარმომდგენის ერთადერთ საცხოვრებელს.

1. თუ მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობის დეტალური ანალიზი არ არის ჩატარებული სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ, სესხის/კრედიტის გაცემა მოძრავი ქონების უზრუნველყოფით შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მსესხებლის/თანამსესხებლის მიერ სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიმართ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სესხის გამცემი ორგანიზაციის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება მხოლოდ უზრუნველყოფის საგნის მიმართ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებების (მათ შორის, ქონების რეალიზაციით) განხორციელებით.
2. იმისათვის, რომ მსესხებლის/თანამსესხებლის (დაქირავებით მომუშავე ფიზიკური პირი) შემოსავალი გადახდისუნარიანობის ანალიზის მიზნებისათვის ჩაითვალოს დადასტურებულად, სესხის გამცემ ორგანიზაციაში წარმოდგენილ უნდა იქნას შესაბამისი დოკუმენტაცია (სახელფასო ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან, ცნობა შემოსავლების სამსახურიდან).
3. იმისათვის, რომ სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლები ჩაითვალოს დადასტურებულად, საჭიროა პირის სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობის დეტალური ფინანსური ანალიზი. აღნიშნულის მიზნებისათვის უნდა შეფასდეს, თუ რამდენად შეძლებს სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობა აქციების/წილის მესაკუთრე პირისათვის სტაბილურად დივიდენდების გაცემას. სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობა უნდა იყოს ფინანსურად ძლიერი, კონკურენტუნარიანი და სტაბილური, უნდა ჰქონდეს საკმარისი კაპიტალი და ლიკვიდობა, ასრულებდეს მომგებიანობასთან დაკავშირებული მიზნებს. ამასთან უნდა მოხდეს გათვალისწინება, თუ რა შეზღუდვები/ვალდებულებები აქვს დაწესებული კომპანიას (მაგალითად, თავდებობა).
4. იმისათვის, რომ დამოუკიდებელი პრაქტიკიდან და თვითდასაქმებიდან მიღებული შემოსავალი, მათ შორის ქვეყნის გარედან მიღებული გზავნილების სახით არსებული შემოსავლები, ასევე, მე-4 და მე-5 პუნქტებში მითითებული წყაროსგან განსხვავებული შემოსავალი ჩაითვალოს დადასტურებულად, საჭიროა პირის საქმიანობის დეტალური ფინანსური ანალიზი. აღნიშნულის მიზნებისათვის უნდა შეფასდეს საქმიანობის სტაბილურობა.
5. გადამხდელუნარიანობის დეტალური ანალიზის მიზნებისათვის სავაჭრო/სამეწარმეო და დამოუკიდებელი პრაქტიკით დაკავებულ პირებთან მიმართებაში სავალდებულოა მსესხებლის სამუშაო ადგილზე/ობიექტზე ვიზიტი. აღნიშნულის მიზნებისათვის ვიზიტის განხორციელება არ არის სავალდებულო თუკი სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობიდან პირი იღებს დეკლარირებულ დივიდენდებს

7.1. ამ პუნქტის მოთხოვნებისგან განსხვავებული მიდგომების გამოყენებისათვის სესხის გამცემ ორგანიზაციას უნდა გააჩნდეს სებ-ის წინასწარი თანხმობა.

1. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიზნებისათვის სესხის გამცემი ორგანიზაცია ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წინასწარ შეუთანხმოს შემოსავლების დადასტურების გზები.
2. ამ მუხლის მე-4, მე-5 და მე-6 პუნქტის მიზნებისათვის სესხის/კრედიტის გაცემისას მსესხებელი პირის გადახდისუნარიანობის ანალიზისთვის გამოყენებული საკრედიტო პროექტის ხანდაზმულობის ვადა არ უნდა იყოს 1 (ერთი) თვეზე მეტი პირველი ტრანშის გაცემიდან. მსესხებლის/თანამსესხებლის ჯამური ვალდებულებების კუთხით წარმოდგენილი ინფორმაცია განახლებული უნდა იყოს სესხის გაცემის მდგომარეობით.
3. თანამსესხებელი აუცილებლად უნდა იყოს მსესხებლის საოჯახო მეურნეობის წევრი.
4. შემოსავლების შეფასების (რაოდენობრივი/სტატისტიკური) მეთოდოლოგიის ამოქმედებამდე სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ უნდა მიიღოს ეროვნული ბანკისგან თანხმობა მის დაკრედიტებაში გამოყენებაზე.
5. დაუშვებელია ისეთი სესხის/კრედიტის გაცემა, როდესაც მსესხებელი/თანამსესხებელი მთლიან ძირს ან ძირის მნიშვნელოვან ნაწილს იხდის ვადის ბოლოს. ძირის გადახდა სასურველია ხდებოდეს მსესხებლის/თანამსესხებლის შემოსავლებზე მორგებული გონივრულად შედგენილი გრაფიკის მიხედვით.

ა) ამ მუხლის მე-11 პუნქტში მითითებული შეზღუდვა არ ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზე, როდესაც საშეღავათო პერიოდი სესხის მოქმედების განმავლობაში არ აღემატება 6 თვეს უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხის შემთხვევაში, ხოლო 2 თვეს სხვა ნებისმიერი ტიპის სესხის/კრედიტის შემთხვევაში.

1. ამ მუხლის მე-11 პუნქტში მითითებული შეზღუდვა არ ვრცელდება საკრედიტო ბარათებზე, ოვერდრაფტებზე და სხვა რევოლვირებად პროდუქტებზე.
2. სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ, სესხის/კრედიტის დამუშავებისას შიდა პოლიტიკა-პროცედურების შესაბამისად უნდა გაითვალისწინოს სავალუტო და საპროცენტო რისკები. კერძოდ, ისეთი შემთხვევები, როდესაც მსესხებელს/თანამსესხებელს შემოსავლები სესხის ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში აქვს, ან, როდესაც სესხზე მოქმედებს ცვლადი საპროცენტო განაკვეთი.
3. თუ სესხის/კრედიტის დაფარვის ვადა აჭარბებს მსესხებლის/თანამსესხებლის პენსიაზე გასვლის პერიოდს, სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ დამატებით დოკუმენტურად უნდა დაადასტუროს ის შემოსავლები, რითიც მოხდება საპენსიო ასაკის მიღწევის შემდგომ მსესხებლის/თანამსესხებლის მიერ სესხის მომსახურება.
4. აკრძალულია ისეთი სესხის/კრედიტის გაცემა, როდესაც სესხის მომსახურობის ან/და სესხის უზრუნვ„ფის კოეფიციენტი აღემატება დანართ №1 და დანართ №2 ში წარმოდგენილ მაჩვენებლებს.
   1. სესხის გაცემისას საკონტრაქტო ვადიანობის შესაბამისმა PTI კოეფიციენტმა დამატებით (დაგრძელვადიანების გარეშე) არ უნდა გადააჭარბოს დანართ №1-ში წარმოდგენილ შესაბამის ზღვრებს არაუმეტს 5%-ული პუნქტით. აღნიშნულის მიზნებისათვის რევოლვირებადი საკრედიტო პროდუქტები PTI კოეფიციენტის მიზნებისათვის გაითვალისწინება არსებული ლიმიტის ვადიანობის შესაბამისად.
5. სავაჭრო/სამეწარმეო მიზნობრიობით გაცემული სესხების შემთხვევაში
6. სესხის გამცემ ორგანიზაციას შეუძლია მსესხებლის თანამსესხებლის ვალდებულებების რესტრუქტურიზაცია ამ დებულების მოთხოვნების დაკმაყოფილების გარეშე, თუ მსესხებელი/თანამსესხებელი დარღვეული აქვს დანართ №1 ან/და №2-ში მითითებული მაჩვენებლები ან/და ფინანსური პრობლემების გამო ვეღარ ემსახურება არსებულ ვალდებულებებს და რესტრუქტურიზაციის შედეგად ნარჩუნდება ან უმჯობესდება დანართ №1-ში არსებული მაჩვენებლები. ამასთან, ფინანსური პრობლემები და სესხის მომსახურების კოეფიციენტის გაუარესება სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ დეტალურად უნდა იყოს იდენტიფიცირებული, დოკუმენტირებული და ეროვნული ბანკის მოთხოვნის შემთხვევაში ხელმისაწვდომი.
7. ამ მუხლის მე-16 პუნქტების მიზნებისათვის სესხის რესტრუქტურიზაციისას სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ არ უნდა განხორციელდეს მსესხებლის/თანამსესხებლის ვალდებულებების ზრდა. ვალდებულებების ზრდად არ ჩაითვლება სესხზე/კრედიტზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის/ საკომისიოს, პირგასამტეხლოს, ფინანსური სანქციის კაპიტალიზაცია და სხვა დაკავშირებული ხარჯი, როგორიცაა ნოტარიუსის, თუ საჯარო რეესტრის მომსახურების ხარჯი.
8. მიუხედავად დანართ №1-სა და №2-ში წარმოდგენილი მაჩვენებლებისა, სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ მოქმედი შიდა პოლიტიკა/პროცედურების შესაბამისად კომპლექსურად უნდა შეაფასოს მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობა და ეს კოეფიციენტები არ უნდა იყოს მექანიკური ინსტრუმენტი გადაწყვეტილების მიღებისას.
9. უზრუნველყოფის საგნის (უძრავი ქონება) ღირებულების შეფასება უნდა მოხდეს „უძრავი ქონების შეფასების ინსტრუქციის“ მიხედვით.
10. იმ შემთხვევაში, თუ სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ სესხი/კრედიტი გაიცემა ტრანშებად, ყოველი მომდევნო ტრანშის გაცემამდე, სავალდებულოა წინა ტრანშის მიზნობრიობის შესრულების გადამოწმება. თუ სესხის/კრედიტის ერთ-ერთი მიზნობრიობაა მსესხებლის სხვა ვალდებულების სრულად გადაფარვა, შემდეგი ტრანშის გაცემამდე სესხის გამცემი ორგანიზაცია ვალდებულია დარწმუნდეს რომ კლიენტს ვალდებულება განულებულია . რევოლვირებადი საკრედიტო პროდუქტების შემთხვევაში (მათ შორის, საკრედიტო ბარათი, ოვერდრაფტი) დამატებით უნდა მოხდეს ნულოვანი ლიმიტის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა.
11. მსესხებლის/თანამსესხებლის დამატებითი გასამრჯელოსა და პრემიის გათვალისწინება სესხის/კრედიტის მომსახურების კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისათვის უნდა მოხდეს სესხის გამცემი ორგანიზაციის პოლიტიკა-პროცედურების შესაბამისად. ამასთან, პრემია/დამატებითი გასამრჯელოს მიღება მსესხებლის/თანამსესხებლის მიერ უნდა ხდებოდეს რეგულარულად. აღნიშნულის მიზნებისათვის პრემია/დამატებითი გასამრჯელოს მიღების რეგულარულობა უნდა დადასტურდეს, მათ შორის მსესხებლის/თანამსესხებლის დამსაქმებლისგან.
12. უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების/კრედიტების შემთხვევაში მსესხებლის/თანამსესხებლის შემოსავლების მიღების ხანგრძლივობა უნდა განისაზღვროს მინიმუმ ბოლო 6 თვით (შემოსავლის წყაროს ცვლილების შემთხვევაში, დასაშვებია მაქსიმუმ 1 თვიანი წყვეტა, თუმცა არა უახლესი თვის შემთხვევაში). სხვა ნებისმიერი ტიპის სესხების შემთხვევაში მსესხებლის/თანამსესხებლის შემოსავლების მიღების ხანგრძლივობა უნდა განისაზღვროს მინიმუმ ბოლო 3 თვით, ხოლო სავაჭრო/სამეწარმეო საქმიანობით დაკავებული პირის შეთხვევაში მინიმუმ ბოლო 6 თვით (მე-6 პუნქტის მიზნებისათვის), სეზონური საქმიანობის შემთხვევაში გაითვალისწინება ბოლო ერთი ბიზნეს ციკლი .

ა) სეზონური ხასიათის შემოსავლის შემთხვევაში, ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს მინიმუმ ერთი ბიზნეს ციკლის.

1. სესხის/კრედიტის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე სესხის გამცემი ორგანიზაცია ვალდებულია მსესხებლის/თანამსესხებლის შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოიძიოს/მიიღოს ეროვნული ბანკის მიერ რეგისტრირებული საკრედიტო საინფორმაციო ბიუროდან.
2. იპოთეკური სესხის მაქსიმალურ ვადად განისაზღვრება 15 წელი, უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სამომხმარებლო სესხის - 10 წელი, სატრანსპორტო სესხის - 6 წელი, სხვა დანარჩენი სესხებისთვის - 4 წელი.
3. იპოთეკური და სატრანსპორტო სესხის შემთხვევაში სესხის გამცემი ორგანიზაციის მხრიდან სავალდებულოა ხორციელდებოდეს მიზნობრიობის კონტროლი სესხის გამცემ ორგანიზაციაში მოქმედი პოლიტიკა/პროცედურების შესაბამისად.
4. სესხებზე, რომლებზეც კონტრაქტით წინასწარ არის განსაზღვრული სხვადასხვა ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი სესხის ვადის მანძილზე (step up type exposures), სესხის მომსახურების კოეფიციენტი დათვლილი უნდა იყოს მაქსიმალური განაკვეთის პირობებში.
5. სესხის გამცემი ორგანიზაცია ვალდებულია ეროვნულ ბანკში წარმოადგინოს დეტალური ინფორმაცია დებულების მოთხოვნების შესაბამისობის კუთხით, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ფორმატის შესაბამისად.
6. უზრუნველყოფის საშუალების შეფასებისათვის, მათ შორის, მაღალი ლიკვიდურობის იდენტიფიცირებისათვის, სესხის გამცემ ორგანიზაციას უნდა გააჩნდეს შიდა პოლიტიკა/პროცედურები, რომელიც სხვა ფაქტორებთან ერთად გაითვალისწინებს უძრავი ქონების ტიპს, ზომას, ადგილმდებარეობას, მოკლე ვადაში სარეალიზაციო ფასის მნიშვნელოვანი შემცირების გარეშე რეალიზაციის შესაძლებლობას და სხვა რელევანტურ მახასიათებლებს.

**მუხლი 4. სანქციები**

1. სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ ამ დებულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სანქციები.

**მუხლი 5. გარდამავალი დებულებები**

1. ამ დებულების მოთხოვნები არ ვრცელდება XXX თარიღამდე არსებულ სასესხო ნაშთებზე და მათ რესტრუქტურიზაციაზე (მათ შორის სხვა სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ, თუ არ ხდება სესხის ნაშთის ზრდა. სესხის ნაშთის ზრდაში არ გაითვალისწინება სესხზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტების/ საკომისიოების, პირგასამტეხლოს თუ ნებისმიერი ფინანსური სანქციის კაპიტალიზაცია).
2. ამ დებულების დანართი №1 და დანართი №2 -ის მოთხოვნები არ ვრცელდება XXX თარიღამდე არსებულ სასესხო ნაშთებზე და მათ რეფინანსირებაზე (მათ შორის სხვა სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ, თუ არ ხდება სესხის ნაშთის ზრდა. სესხის ნაშთის ზრდაში არ გაითვალისწინება სესხზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტების/საკომისიოების, პირგასამტეხლოსა, თუ ნებისმიერი ფინანსური სანქციის კაპიტალიზაცია).
3. ამ დებულების მოთხოვნები სესხის გამცემ სუბიექტებზე ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვრიდან.
4. ამ დებულების ამოქმედების შემდგომ სესხის გამცემ ორგანიზაციებს ეკრძალებათ დაკრედიტების პროცესში მოქმედი რაოდენობრივი/სტატისტიკური მეთოდოლოგიის შემდგომი გამოყენება, რომლებიც გამოიყენება გადამხდელუნარიანობის მიზნებისათვის შემოსავლების შეფასებისათვის და სესხების დამტკიცებისათვის სებ-ის მხრიდან მათზე თანხმობის მიღების გარეშე.
5. ამ დებულების ამოქმედების შემდგომ სესხის გამცემ ორგანიზაციებს ეკრძალებათ სესხების გაცემა მე-3 მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის მოთხოვნების სებ-თან შეთანხმების გარეშე.

**დანართი №1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ყოველთვიური წმინდა შემოსავლების მოცულობა ლარში | სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - მაქსიმალური მაჩვენებელი არა ჰეჯირებული მსესხებლებისათვის | სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - მაქსიმალური მაჩვენებელი  ჰეჯირებული მსესხებლებისათვის |
| <=1,000 | 20% | 20% |
| 1,000-3,000 | 20% | 25% |
| 3,000-5,000 | 20% | 30% |
| 5,000-7,000 | 25% | 40% |
| 7,000-10,000 | 30% | 50% |
| თუ მსესხებლის/თანამსესხებლის ყოველთვიური წმინდა შემოსავლები აღემატება 10,000 ლარს, სესხის მომსახურების კოეფიციენტი შესაძლებელია განისაზღვროს სესხის გამცემი ორგანიზაციის შიდა პოლიტიკა- პროცედურების შესაბამისად, თუმცა ამან არ უნდა გამოიწვიოს მსესხებლის/თანამსესხებლის ჭარბვალიანობა. | | |

**დანართი №2**

|  |  |
| --- | --- |
| სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხებისთვის | 70% |
| სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ლარში გაცემული სესხებისთვის | 85% |
| სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი გაცემული სესხებისთვის როდესაც მსესხებლის გადამხდელუნარიანობა არ არის შესწავლილი | 50% |