

**Ghid informativ cu privire la contractele de credit
oferite consumatorilor pentru bunuri imobile în conformitate cu OUG 52/2016¹**

Contractele de credit pentru consumatori privind vânzarea, respectiv cumpărarea unor bunuri imobile, inclusiv contractele de credit garantate cu ipotecă asupra unor bunuri imobile și contractelor de credit ce implică un drept legat de un bun imobil, reprezintă angajamente importante, așa că trebuie să înțelegeți care sunt drepturile și responsabilitățile dumneavoastră, precum și care sunt diferitele caracteristici ale unui astfel de credit înainte de a-l contracta.

1. Creditorii și, dacă este cazul, intermediarii de credite trebuie să vă trateze corect și să țină cont de interesele dumneavoastră:

Creditorii și, dacă este cazul, intermediarii de credite trebuie să acționeze cu onestitate, corectitudine, transparență și profesionalism, ținând seama de drepturile și interesele dumneavoastră.

Prin modalitatea în care stabilesc și aplică politici de remunerare pentru personalul propriu, creditorii și intermediarii de credite se asigură că personalul lor respectă toate aceste principii importante.

2. Personalul creditorilor și intermediarilor de credite trebuie să fie calificat:

Creditorii și, dacă este cazul, intermediarii de credite vă asigură că personalul lor deține și își actualizează constant un nivel adecvat de cunoștințe și competențe necesare pentru a asigura cel mai înalt nivel de onestitate, corectitudine, transparență și profesionalism în relația lor cu dumneavoastră. Legislația națională în materia creditelor acordate consumatorilor prevede o serie de cerințe minime de cunoștințe și competențe pe care personalul acestora trebuie să le dețină.

3. Materialele publicitare și de promovare privind contractele de credit trebuie să fie corecte, clare și să nu inducă în eroare:

Toate materialele publicitare și de promovare privind contractele de credit trebuie să fie corecte, clare și să nu fie susceptibile de a induce în eroare. OUG nr. 52/2016 prevede un număr minim de informații standard care trebuie incluse în anunțurile și materialele publicitare în care sunt prezentate produsele de creditare, precum și obligația avertizării privind riscurile specifice asociate contractelor de credit.

Aceste informații sunt prezentate prin intermediul unui exemplu reprezentativ și se referă, fără a se limita la, rata și tipul dobânzii, numărul de rate, valoarea ratei, valoarea totală a contractului, valoarea DAE, astfel încât să puteți compara cu ușurință ofertele de creditare emise de diferiți creditori.

4. Veți primi informații generale și personalizate pentru a vă ajuta să faceți alegerea adecvată:

Creditorii, reprezentanții desemnați și intermediarii de credite trebuie să vă furnizeze informații generale clare și ușor de înțeles cu privire la gama de contracte de credit oferite și caracteristicile lor principale. După ce dumneavoastră ați furnizat informațiile și documentele necesare cu privire la nevoile, situația financiară și preferințele pe care le aveți, creditorii și dacă este cazul intermediarii de credite, trebuie să vă furnizeze informații personalizate, în timp util, înainte de semnarea contractului de credit, astfel încât să puteți analiza și compara diferite oferte de credit, să evaluați implicațiile acestora și să luați o decizie în cunoștință de cauză. Aceste informații personalizate vă vor fi furnizate sub forma unei fișe de informații, cunoscută sub numele de Fișă Europeană de Informații

¹ OUG nr. 52/2016, prin care a fost transpusă în legislația din România Directiva 2014/17/UE, se aplică tuturor contractelor de credit pentru consumatori, privind vânzarea, respectiv cumpărarea unor bunuri imobile, contractelor de credit garantate cu ipotecă asupra unor bunuri imobile și contractelor de credit ce implică un drept legat de un bun imobil, încheiate după intrarea în vigoare a acestui act normativ, respectiv după data de 30 septembrie 2016. Pentru contractele de credit similare încheiate înainte de această dată se aplică OUG nr. 50/2010.

OUG nr. 52/2016 nu se aplică contractelor de credit similare acordate persoanelor care nu au calitatea de consumatori în sensul legislației privind protecția consumatorilor, precum și contractelor prevăzute expres la art. 2 din acest act normativ

Standardizate (FEIS).

5. Creditorii și, dacă este cazul, intermediarii de credite vă vor explica, de asemenea, caracteristicile esențiale ale creditului, efectele specifice și consecințele în eventualitatea în care nu rambursați creditul:

După ce ați primit informații generale și personalizate și considerați că aveți nevoie de asistență suplimentară pentru a decide care dintre opțiunile de credit disponibile se potrivește cel mai bine necesităților și situației dumneavoastră financiare, solicitați băncii și/sau intermediarilor de credite explicații cu privire la caracteristicile relevante ale tipurilor de credit și ale oricăror servicii auxiliare. Dacă veți considera că aveți nevoie de consiliere suplimentară, trebuie să aveți în vedere că reprezintă un serviciu de consiliere separat, ce poate fi oferit numai de către intermediarii de credite independenți.

6. Înainte de a vă acorda un împrumut, creditorii vor verifica dacă aveți capacitatea să îl rambursați:

Creditorii sunt obligați să vă evalueze capacitatea de rambursare a împrumutului, în baza veniturilor, cheltuielilor periodice, datoriilor și a altor angajamente financiare ale dumneavoastră. Informațiile menționate mai sus vor fi colectate de creditor sau dacă este cazul, de intermediarul de credite, din surse interne sau externe relevante, în baza acordului dumneavoastră.

Analiza bonității se realizează pe baza veniturilor certe realizate de dumneavoastră, pe baza unor criterii de eligibilitate care includ analiza istoricului de creditare, calculul gradului maxim de îndatorare, verificarea informațiilor în bazele de date centralizate (de exemplu Biroul de Credit, Buletinul Insolvenței, Recom, ANAF).

Creditorul, sau după caz intermediarul de credite, trebuie să vă precizeze, în mod clar și ușor de înțeles, în etapa precontractuală, informațiile necesare și documentele ce pot fi verificate independent în vederea evaluării bonității dumneavoastră, pe care trebuie să le furnizați, precum și termenul exact în care trebuie să prezentați informațiile respective.

Deși valoarea bunului imobil pe care doriți să îl cumpărați este importantă întrucât le permite creditorilor să stabilească valoarea împrumutului care vă poate fi acordat, creditorilor nu le este permis să țină seama de potențiale creșteri viitoare ale valorii bunului imobil în evaluarea capacității dumneavoastră de rambursare.

7. Creditorii vă vor spune dacă folosesc o bază de date pentru a efectua această verificare:

Înainte de consultarea datelor dumneavoastră cu caracter personal în scopul evaluării bonității dumneavoastră, creditorul, sau după caz intermediarul de credite, vă va informa în prealabil, cu respectarea prevederilor cadrului legislativ național referitor la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, că urmează să se facă un astfel de demers.

În situația în care cererea dumneavoastră de creditare este respinsă, creditorul vă va informa, fără întârziere, în termen de 2 zile lucrătoare, în legătură cu respingerea și, după caz, vă va comunica dacă decizia este bazată pe prelucrarea automatizată a datelor. În cazul în care respingerea cererii de credit se bazează pe consultarea unei baze de date, creditorul vă va informa în legătură cu rezultatul acestei consultări și cu caracteristicile bazei de date consultate.

În toate cazurile, veți fi informat clar cu privire la motivele care au determinat respingerea cererii.

8. Veți avea cel puțin 15 zile înainte de a semna contractul pentru a compara ofertele de împrumut, a evalua implicațiile acestora și a lua o decizie în cunoștință de cauză:

După furnizarea de către creditor a ofertei personalizate prin intermediul Fișei Europene de Informații Standardizate (FEIS), veți avea o perioadă de reflecție de cel puțin 15 (cincisprezece) zile calendaristice înainte de acceptarea unei oferte sau semnarea unui contract de credit, în care termenii ofertei sunt înghețați și aveți așadar timp pentru a compara ofertele pe care le-ați fi primit de la diferiți creditori, pentru a evalua implicațiile lor și a decide în cunoștință de cauză.

Puteți accepta oferta în orice moment pe parcursul perioadei de reflecție. În această situație, va trebui să renunțați în mod expres, în scris, la utilizarea perioadei de reflecție printr-un document separat.

9. De asemenea, pe parcursul derulării împrumutului, puteți să rambursați anticipat creditul, sub rezerva anumitor condiții incluse și în contractul de credit:

Pe parcursul derulării împrumutului, s-ar putea să vă aflați într-o situație în care doriți să rambursați anticipat, parțial sau total, creditul. Acest lucru este posibil în anumite condiții prevăzute în OUG nr. 52/2016 și în contractul de credit. Aveți posibilitatea să rambursați anticipat, parțial sau total, creditul fără să fiți condiționat de plata unei anumite sume minime sau de un anumit număr de rate și fără să vi se perceapă de către creditorii o compensație sau orice alte costuri pentru o astfel de rambursare.

Veți putea rambursa parțial anticipat creditul, având dreptul să alegeți între următoarele modalități:

- a) menținerea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale;
- b) diminuarea valorii ratei lunare și menținerea perioadei de creditare inițiale;
- c) diminuarea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale.

Procedura de creditare

Secțiunea 1

Odată ce ați găsit un bun imobil, o locuință sau un teren și decideți să îl cumpărați sau să construiți o casă, există un număr de pași pe care trebuie să-i urmați:

- **Stabiliți-vă bugetul;**
- **Identificați un bun imobil care corespunde nevoilor și posibilităților dumneavoastră;**
- **Căutați un împrumut pentru bunuri imobile.**

Stabiliți-vă bugetul:

Suma maximă pe care o puteți utiliza pentru achiziționarea prin credit a unui bun imobil este formată din suma pe care o puteți împrumuta de la un creditor și suma pe care o dețineți dumneavoastră (avansul). Când decideți suma pe care doriți să o împrumutați, luând în considerare limita superioară a creditului pe care îl puteți accesa, trebuie să țineți cont în calculele dumneavoastră de faptul că circumstanțele se pot schimba în timp și că în cazul apariției unor probleme financiare veți putea avea dificultăți în rambursarea creditului. Trebuie, de asemenea, să țineți cont de costurile legate de cumpărarea unui bun imobil, care ar putea avea un impact asupra plății avansului. De asemenea, trebuie să luați în calcul costurile normale lunare ale gospodăriei, deoarece acestea influențează plățile lunare pe care vi le permiteți. S-ar putea să doriți, de asemenea, să luați în considerare eficiența energetică a locuinței pe care ați dori să o cumpărați, deoarece facturile la energie pot constitui o parte semnificativă a costurilor locuinței dumneavoastră - cu cât este mai eficientă din punct de vedere energetic proprietatea dumneavoastră, cu atât facturile la energie vor fi mai mici.

Identificați un bun imobil care corespunde nevoilor și posibilităților dumneavoastră:

Odată ce ați găsit un bun imobil pe care doriți să îl achiziționați, va trebui să decideți cât sunteți dispus să plătiți pentru acesta și apoi să faceți o ofertă către vânzător. După ce ați stabilit cu vânzătorul prețul de cumpărare a imobilului, va trebui să vă adresați instituțiilor de credit pentru a contracta un credit în vederea cumpărării imobilului sau pentru a finanța construcția casei pe care doriți să o construiți.

Căutați un împrumut pentru bunuri imobile:

Factorul cheie pe care trebuie să îl aveți în vedere aici este să evaluați între ofertele diferiților creditorii pentru a identifica împrumutul cel mai potrivit pentru dumneavoastră.

Secțiunea 2:

Un credit pentru achiziționarea de bunuri imobile reprezintă un angajament important, de regulă pe termen lung, așa că trebuie să înțelegeți care sunt responsabilitățile dumneavoastră și care sunt diferitele caracteristici ale unui credit înainte de a semna contractul de credit.

- Care sunt creditele pentru cumpărarea unui bun imobil? Care sunt diferențele care rezultă din metoda de rambursare, tipul ratei dobânzii, taxele și comisioane, perioada creditului?

Un credit ipotecar este un credit de achiziție, renovare, construcție locuință garantat cu o ipotecă asupra imobilului care face obiectul creditului. Intră în această categorie și creditele prin care se refinanțează exclusiv alte credite ipotecare.

Creditele imobiliare sunt creditele garantate cu ipotecă asupra unui imobil, nu neapărat imobilul care face obiectul creditului.

Majoritatea consumatorilor nu dispun de resurse proprii pentru achiziția unui imobil. Astfel, creditele ipotecare/imobiliare sunt produse financiare foarte importante care ajută consumatorii să își cumpere un imobil. Aceste credite sunt oferite în cea mai mare parte de bănci și instituții financiare non-bancare. Există diferite tipuri de împrumuturi.

Principalele diferențe se referă la:

- **Metoda de rambursare**

Toate creditele trebuie rambursate până la sfârșitul perioadei pentru care se acordă. Un credit poate fi rambursat în mod obișnuit în două moduri:

- **Rambursare în rate lunare egale** - plățile lunare vor rămâne fie aceleași (credit ipotecar/imobiliar cu rată fixă), fie vor varia în funcție de modificarea ratei dobânzii (credit ipotecar/imobiliar cu rata dobânzii variabile) pe tot parcursul perioadei. Proporția dintre capital și dobânda creditului variază în timp. În primii ani ai unui credit, cea mai mare parte a plății dumneavoastră lunare va consta în dobânzi, cu o mică parte reprezentând o rambursare parțială a sumei inițiale (principalului) pe care ați împrumutat-o. Odată cu derularea creditului, o proporție mai mare din plata dumneavoastră lunară va consta în rambursarea capitalului (principalului), o sumă mai mică fiind alocată dobânzii.

- **Rambursare în rate lunare descrescătoare** - veți plăti rate de capital egale la care se adăuga o dobândă calculată la soldul creditului din fiecare lună. În aceasta variantă de rambursare, plățiți mai puțină dobândă decât în cazul rambursării în rate egale însă prima rată este mult mai mare și face mai dificilă încadrarea din punct de vedere financiar la creditul dorit.

Instituțiile de credit pot să ofere una sau ambele modalități de rambursare descrise mai sus.

Cu ocazia modificărilor nivelurilor de dobândă (în cazul creditelor cu dobânda variabilă), veți primi un grafic de rambursare (scadențar) de la creditor în care sunt evidențiate soldul creditului și o defalcare a acestor plăți în dobânzi și capital de rambursat pentru perioada viitoare. De altfel, în orice moment pe întreaga durată a contractului de credit puteți solicita creditorului dumneavoastră un tabel de amortizare/grafic de rambursare, precum și o copie a contractului de credit.

- **Tipul ratei dobânzii**

Creditele pot fi contracte cu dobândă variabilă sau fixă pentru o perioadă de timp și apoi variabilă. La un contract de credit cu dobândă variabilă, ratele dumneavoastră lunare vor varia, atât în sensul majorării sau reducerii datorate indicelui de referință din componența ratei dobânzii (ROBOR – pentru RON, EURIBOR – pentru EUR).

Pentru un credit cu rată fixă pentru o anumită perioadă, rata dumneavoastră va rămâne aceeași pentru perioada respectivă, agreată în contractul de credit, urmând ca la finalul acestui interval să se aplice dobânda variabilă agreată de părți contractual.

Este important să analizați cu atenție tipul de rată a dobânzii care vi se potrivește cel mai bine. Acest lucru va depinde de nivelul ratelor dobânzilor la momentul respectiv (dacă ratele dobânzilor sunt scăzute, puteți decide să luați un credit cu rată fixă), atitudinea dumneavoastră față de risc (unii oameni preferă previzibilitatea și certitudinea ratelor fixe) și circumstanțele dumneavoastră personale.

- **Taxe și comisioane**

Creditele implică taxe și comisioane diferite. Când solicitați oferte pentru un credit, înainte de a face o cerere oficială veți primi informații despre caracteristicile și costurile creditului care vă interesează. Acestea vor include nu numai rata dobânzii și rambursările lunare, ci și orice taxe și comisioane pe care trebuie să le plătiți pentru a obține creditul sau pe care trebuie să le plătiți pe durata de rambursare, dacă este cazul. În acest fel, veți înțelege mai bine cât va costa în total creditul.

- **Perioada de rambursare a creditului**

Perioada de rambursare reprezintă durata de timp pe care se va derula creditul. Perioada de rambursare are impact atât asupra volumului rambursărilor dumneavoastră lunare, cât și asupra costului total al creditului. La un credit pe termen lung, veți plăti mai mult decât la un credit pe termen scurt, dar rambursările (ratele) dumneavoastră lunare vor fi mai mici.

Secțiunea 3

Dacă circumstanțele dumneavoastră se schimbă, indiferent de motiv, și sunteți îngrijorat de capacitatea dumneavoastră de a vă rambursa creditul, contactați creditorul dumneavoastră cât mai curând posibil.

- **Ce trebuie să faceți dacă sunteți îngrijorați în legătură cu capacitatea dumneavoastră de rambursare lunară a ratelor?**
- **Ce se întâmplă dacă nu mai puteți rambursa în mod realist creditul?**
- **Ce trebuie să faceți dacă sunteți îngrijorat de rambursări?**

Dacă vă aflați în această situație, trebuie să urmați câțiva pași:

1. Anunțați creditorul, cât mai curând posibil:

Dacă întâmpinați dificultăți în rambursarea creditului dumneavoastră sau sunteți preocupat de faptul că este posibil să aveți probleme în viitorul apropiat, contactați creditorul dumneavoastră cât mai curând posibil și puneți la dispoziția acestuia toate informațiile și documentele din care să rezulte situația dumneavoastră concretă. În aceste situații de dificultate de plată, creditorul vă acordă sprijin și cel puțin următoarele informații:

- a) numărul de plăți neefectuate sau efectuate parțial;
- b) suma totală a plăților întârziate;
- c) costurile asociate plăților întârziate;
- d) importanța cooperării consumatorului cu creditorul pentru a rezolva situația.

În cazurile în care dificultatea dumneavoastră de plată persistă mai mult de 60 de zile, creditorul vă oferă următoarele informații:

- a) informații cu privire la consecințele plăților neefectuate, incluzând dobânzile penalizatoare și posibila pierdere a proprietății;
- b) informații despre drepturile dumneavoastră în astfel de situații.

Creditorul va ține cont de circumstanțele individuale ale dumneavoastră, precum și de capacitatea de rambursare atunci când vă oferă soluții.

Aceste soluții ar putea include, de exemplu:

- a) refinanțarea totală sau parțială a contractului de credit utilizând una din ofertele curente ale creditorului;
- b) prelungirea duratei contractului de credit;
- c) schimbarea tipului contractului de credit;
- d) amânarea plății sumei totale sau parțiale a ratei de rambursare pentru o perioadă;
- e) schimbarea ratei dobânzii;
- f) oferirea unei perioade fără plăți;
- g) reducerea pe perioade scurte a ratei;
- h) consolidarea mai multor credite care poate oferi un termen mai lung de creditare și o rată mai mică;
- i) rescadențarea ratelor;
- j) reeșalonarea ratelor;
- k) conversia creditelor.

Cu cât contactați mai repede creditorul dumneavoastră, cu atât mai multe opțiuni vor fi disponibile pentru a vă ajuta să vă rezolvați dificultățile de rambursare.

2. Verificați ce ajutor aveți la dispoziție:

Dacă vă pierdeți locul de muncă, dacă aveți un accident sau dacă nu puteți lucra din cauza unei boli, rambursările dumneavoastră pot fi acoperite de o poliță de asigurare - dacă ați accesat o astfel de opțiune în momentul semnării contractului de credit.

De asemenea, trebuie să încheiați o asigurare pentru imobilul dumneavoastră; este de preferat ca aceasta să acopere valoarea reală a imobilului, nu numai valoarea creditului, astfel încât în caz de daună, să fiți despăgubit la valoarea imobilului.

Ce se întâmplă dacă soluțiile oferite în caz de dificultate nu dau rezultate și nu reușiți efectiv să mai puteți achita creditul?

În cazul în care dificultatea de plată în care vă regăsiți persistă mai mult de 60 zile, creditorul vă va furniza informații privind consecințele plăților neefectuate, incluzând dobânzile penalizatoare și posibila pierdere a proprietății, precum și informații despre drepturile dumneavoastră.

Aveți dreptul de a fi notificat de creditor cu cel puțin 30 de zile înainte de declararea scadenței creditului, de cesionarea creanțelor rezultate din contractele de credit neperformante către entități ce desfășoară activități de recuperare creanțe sau de inițierea procedurii executării silite, după caz, și să fiți informat cu privire la drepturile dumneavoastră.

În situația premergătoare declarării scadenței creditului sau a executării silite, aveți dreptul de a solicita creditorului acordul pentru vânzarea proprietății ipotecate direct de dumneavoastră. Astfel, puteți avea la dispoziție un termen de cel puțin 6 luni în care să vă înstrăinați imobilul, cu acordul băncii, înainte de declanșarea executării silite a proprietății de către creditor.

Cesiunea

În cazul în care contractul de credit în care sunteți parte sau creanțele rezultate din contractul de credit se cesionează, veți primi din partea creditorului (cesionarul contractului de credit), în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea contractului de cesiune, o notificare prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, care va menționa cel puțin următoarele:

a) numele și datele de contact, inclusiv numărul de telefon, fax, e-mail ale creditorului, ale entității care va încasa de la consumator sumele pentru rambursarea creditului după cesiune, precum și, după caz, ale reprezentantului acesteia din România;

b) numele creditorului original de la care a fost preluată creanța;

c) data la care s-a realizat cesiunea;

d) cuantumul sumei datorate și documentele ce atestă această sumă;

e) conturile în care se vor efectua plățile.

În plus, entitățile care desfășoară activitatea de recuperare creanțe sunt obligate să vă notifice cu privire la:

a) termenul în care trebuie să luați legătura cu entitatea care desfășoară activitatea de recuperare creanțe. Acest termen nu poate fi mai mic de 5 zile lucrătoare de la data la care primiți notificarea;

b) dreptul dumneavoastră de a transmite entității de recuperare creanțe o contestație a existenței debitului ori a cuantumului acestuia în termen de 30 de zile calendaristice de la primirea notificării, precum și faptul că veți primi răspuns în termen de 30 de zile calendaristice la contestația formulată;

c) dreptul dumneavoastră de a vă adresa direct instanței de judecată în cazul în care contestați existența debitului ori a cuantumului acestuia;

d) faptul că nu ați contestat, în termenul de 30 de zile calendaristice, debitul, aceasta nu reprezintă o recunoaștere a sumei de către dumneavoastră și nu vă privează de dreptul de a vă adresa instanței.