

Ghid de informatii generale despre creditele garantate cu ipoteca

GARANTI BANK SA, cu sediul în București, Sos. Fabrica de Glucoza nr. 5, Novo Park 3, Business Center, Cladirea F, et.5 si 6, sector 2, cu numar de ordine in Registrul Comertului J40/4429/2009, cod unic de inregistrare RO 25394008, inregistrata in registrul institutiilor de credit cu nr. RB-PJR-40-066/2009, inscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01INCR/400019/28.03.2019 pune la dispozitia clientilor persoanelor fizice, doua tipuri de credite garantate cu ipoteca : **Creditul de achizitie imobil (Credit imobiliar)** si **Creditul de nevoi personale cu garantii**.

	Credit de nevoi personale cu garantii	Creditul de achizitie imobil (imobiliar)
Scopul / Destinatia creditului	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Satisfacerea nevoilor personale ale solicitantului si/ sau ale familiei acestuia; ➤ Refinantarea oricarui tip de credit de consum. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Achizitionare imobil (teren, cladire, cu exceptia spatiilor comerciale); ➤ Refinantarea altui credit imobiliar; ➤ Intregirea titlului de proprietate.
Garantarea creditului	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Ipoteca imobiliara:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Rang I asupra unuia sau mai multor imobile/terenuri aflate in proprietatea aplicantului sau a unei terte parti (garant ipotecar); • Rang II in cazul imobilelor deja ipotecate in favoarea Bancii (garantii la creditele existente in portofoliu); • In cazul creditelor de refinantare se accepta ipoteca de rang II pana la rambursarea creditului refinantat si radierea ipotecii de rang I in favoarea Bancii refinantate. <p>Nota! Ca si garantie imobiliara se accepta si spatiile comerciale situate in apartamente sau case/vile. Nu se accepta ca si garantie imobiliara spatiile comerciale cu destinatie industriala de tip hala, depozite, cladiri de productie etc.</p> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra conturilor curente ale solicitantului de credit deschise la Banca, ce se va inregistra in AEGRM, pe cheltuiala Solicitantului;</u> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra conturilor curente ale depozitarului cash-ului colateral, daca acesta este diferit de Imprumutat;</u> ✓ <u>Cesiunea drepturilor rezultate din polita de asigurare imobil/de viata, in cazul in care drepturile de despagubire sunt cesionate in favoarea Bancii, se va inscrie in AEGRM pe cheltuiala Solicitantului;</u> ✓ <u>Fideiusiunea - Garantia personala a soltului/sotiei Imprumutatului, si /sau Codebitorilor solidari care vor garanta creditul cu Intregul patrimoniu, mobil si imobil, prezent si/sau viitor;</u> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra unui depozit colateral (Cash colateral); Ipoteca mobiliara asupra tuturor conturilor curente de depozit colateral, se vor inscrie la AEGRM pe cheltuiala Solicitantului;</u> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra creantelor (ex: venituri din chirii) care se va inscrie la AEGRM si Cartea Funciara pe cheltuiala solicitantului;</u> 	

	✓ <u>Garantii acordate de stat (doar in cazul creditului imobiliar / achizitie imobil)</u>	
Perioada de creditare	✓ Standard → 5 ani; ✓ Refinantare credite contractate inainte de 31.10.2011 → 30 ani;	✓ 3 ani - 30 ani
	Nota! Durata creditului nu va depasi maturitatea contractului individual de munca in cazul angajatilor pe perioada determinata	
Rata dobanzii	<p><u>Variabila</u></p> <p>De la data acordarii creditului, pe toata durata creditului, Rata Dobanzii este variabila. Rata dobanzii se revizuieste periodic, in functie de evolutia indicelui de referinta, la fiecare 1 Ianuarie, 1 Aprilie, 1 Iulie si 1 Octombrie, pe toata durata creditului.</p> <p>Dobânda se calculează asupra soldului tras al creditului începând cu data primei trageri și se plătește până la rambursarea integrală a creditului. Dobanda se calculeaza la soldul creditului luandu-se in considerare un an de 360 de zile si o luna de 30 de zile dupa urmatoarea formula:</p> $\text{Dobanda lunara} = \frac{\text{rata dobanzii anuale (\%)} \times 30 \text{ zile}}{360 \text{ zile}} \times \text{soldul creditului}$ <p>Dobânda se plătește lunar, odată cu principalul, prin rata de credit calculată. Plățile se efectuează din contul de disponibilități al Împrumutatului deschis la Bancă.</p>	
Metoda de rambursare	✓ Rate lunare egale (anuitati constante) ✓ Rate lunare descrescatoare (principal egal).	
Rambursarea anticipata	<p>Consumatorul are dreptul, în orice moment, să își îndeplinească integral sau parțial obligațiile care îi revin în temeiul unui contract de credit înainte de încetarea acestuia. În acest caz, consumatorul are dreptul la o reducere a costului total al creditului, această reducere constând în dobânda și costurile aferente sumei rambursate anticipat pentru perioada dintre data rambursării anticipate și data prevăzută pentru încetarea contractului de credit.</p> <p>În cazul rambursării anticipate parțiale, consumatorul are dreptul să aleagă între:</p> <ol style="list-style-type: none"> menținerea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale; diminuarea valorii ratei lunare și menținerea perioadei de creditare inițiale; diminuarea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale. 	

**Conditii
pentru
obtinerea
creditului**

Pentru a beneficia de condițiile de împrumut descrise în prezentul document, pana la momentul utilizarii creditului, trebuie să îndepliniti următoarele obligații:

Incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unei **polite de asigurare obligatorie PAD**, cesionarea/ipotecarea creanțelor aferente contractelor de asigurare in favoarea bancii și notificarea cesiunii societăților de asigurare sau prezentarea acceptării de către acestea a cesiunii. Costul acestei polite de asigurare obligatorie PAD este 20 EUR pe an si a fost inclusa in calculul DAE;

Incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unei **polite de asigurare facultativa**, cesionarea/ipotecarea creanțelor aferente contractelor de asigurare in favoarea bancii și notificarea cesiunii societăților de asigurare sau prezentarea acceptării de către acestea a cesiunii; Polita de asigurare facultativa se va incheia in valuta creditului pentru o valoare egala cu valoarea evaluata a imobilului adus in garantie, si va acoperi cel putin urmatoarele riscuri: incendiu, trasnet, explozie, caderea aparatelor de zbor si a vehiculelor spatiale, lovirea de catre vehiculele rutiere, fenomene atmosferice (furtuna, uragan, vijelie, tornada, inclusiv grindina), greutatea stratului de zapada, unda sonica, emanatii de fum, gaz vapori, cutremur, inundatii si aluviuni, ploaie torentiala, prabusirea, alunecarea sau surparea terenului, cheltuieli cu interventia pompierilor, cheltuieli pentru demolare, evacuare si transport, cheltuieli de reproiectare;

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata cu asiguratorul Alliantz, costul cu prima de asigurare anuala este de 0.079% aplicat la valoarea evaluata a imobilului si a fost inclus in calculul DAE;

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata la alt asigurator, costul cu prima de asigurare nu este cunoscut de banca si nu a fost inclus in calculul DAE;

Includerea în **asigurarea de viață de grup** a băncii, sau in cazul in care nu sunteti eligibil, incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unui **contract de asigurare** de viața cu o societate de asigurare care functioneaza conform normelor legale in materie si cesionarea/ipotecarea in favoarea băncii a creanțelor aferente politei de asigurare și notificarea cesiunii societăților de asigurări;

Polita de asigurare de viata se va incheia in valuta creditului si trebuie sa acopere: riscul de deces din orice cauza si invaliditate permanenta totala si partiala din orice cauza. In cazul in care sunteti inclus in polita de viata de grup a Bancii, nu exista niciun cost pe care trebuie sa-l achitati. In cazul in care nu sunteti inclus in polita de grup a Bancii, costul de asigurare nu este cunoscut de Banca si nu a fost inclus in calculul DAE;

Politele de asigurare mentionate mai sus vor fi incredintate Bancii in original, prin intermediul oricarei agentii teritoriale, impreuna cu dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora.

Vă atragem atenția asupra eventualelor consecințe ale anulării într-un stadiu ulterior a oricăruia dintre serviciile accesorii aferente împrumutului: In cazul in care, pe parcursul derularii relatiei de creditare, nu va respectati obligatia de prelungire/reinnoire a politelor de asigurare imobil si nu prezentati Bancii dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora, Banca are dreptul sa aleaga asiguratorul si sa încheie în numele și pe seama dumneavoastra polite de asigurare a imobilului cu care se garantează creditul pe o perioada de cel mult un an, costurile fiind suportate de dumneavoastra. Banca va incheia polita/politele de asigurare numai dupa

notificarea prealabila cu privire la: obligatia de prelungire/reinnoire a politei/politelor de asigurare, dreptul Bancii de a incheia polita/politele de asigurare in numele si pe costul dumneavoastra, conditiile politei de asigurare ce urmeaza a fi incheiate.

In cazul in care, pe parcursul derularii relatiei de creditare, nu va respectati obligatia de prelungire/reinnoire a politelor de asigurare de viata (in cazul in care nu ati fost inclus in polita de grup a Bancii) si nu prezentati Bancii dovada achitarii primelor de asigurare aferente cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora, Banca are dreptul sa declare creditul scadent anicipat.

Evaluarea bunului adus in garantie de catre un evaluator autorizat, conform reglementarilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 52/2016 privind creditele oferite consumatorilor pentru bunuri imobile precum si modificarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori.

La evaluarea unui bun imobil sunt utilizate standardele de evaluare obligatorii adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

- 1) Consumatorul are dreptul să aleagă dacă evaluarea este realizată de un evaluator angajat/ remunerat de creditor sau este realizată de un alt evaluator.
- 2) În cazul în care consumatorul decide ca evaluarea să fie realizată de un evaluator ce nu este angajat/remunerat de creditor, consumatorul are dreptul să aleagă între un evaluator dintr-o listă propusă de creditor de cel puțin 15 evaluatori și orice alt evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- 3) În situația menționată la alin. (2), evaluarea se realizează în baza unui contract de prestare servicii de evaluare încheiat cu consumatorul.
- 4) În cazul în care creditorii solicită un raport standard de evaluare, aceștia comunică evaluatorului ales de consumator formatul standard, fără întârziere nejustificată.

Ca urmare a verificării garanției și a informațiilor din raportul de evaluare Banca poate solicita consumatorului prezentarea unei expertize MLPAT, care să conțină clarificări despre situația structurii de rezistență. Este obligatorie prezentarea unei astfel de expertize, în cazul imobilelor cu anul construcției mai vechi de 1960.

Costul unei astfel de expertize este suportat integral de către consumator.

Deschiderea unui cont curent în moneda creditului și menținerea acestuia pe toată durata creditului. În acest cont se pune la dispoziție suma creditului și se fac rambursările ratelor lunare aferente creditului. Nu se percepe niciun cost pentru deschiderea și administrarea acestui cont.

Constituirea și menținerea garanțiilor în favoarea creditorului pe toată durata creditului

Vă atragem atenția că, dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite, condițiile de împrumut descrise în prezentul document (inclusiv rata dobânzii) pot fi modificate.

<p>Consecinte in caz de neplata</p>	<p>Neplata ratei de credit, a dobanzii lunare scadente, a oricarui cost, precum si intarzierea la plata conduc la:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Majorarea sumelor datorate creditorului prin acumularea de dobanzi penalizatoare. Dobanda penalizatoare se calculeaza pe baza de procent fix in valoare de 3 puncte procentuale care se adauga la rata dobanzii curente si se aplica la principalul restant. In toate cazurile, quantumul dobanzilor penalizatoare nu va depasi principalul restant. In cazul in care dumneavoastra sau sotul/sotia va aflati in una din urmatoarele situatii: somaj, reducere drastica a salariului (o reducere de cel putin 15% din valoarea acestuia) sau deces, dobanda penalizatoare nu va depasi cu mai mult de doua puncte procentuale rata dobanzii curente. In acest, veti depune la creditor o cerere scrisa insotita de documente care sa ateste situatia in care va aflati. aceasta dobanda va fi perceputa pana la incetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor, dar nu mai mult de 12 luni. In caz de deces, perioada nu poate fi mai mica de 6 luni. Aveti obligatia de a notifica creditorul de indata, dar nu mai tarziu de 15 zile calendaristice, cu privire la incetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor. ➤ Declararea scadentei anticipate si inceperea procedurii de executare silita. Banca poate declara creditul scadent anticipat dupa inregistrarea unui numar de 90 de zile consecutive de restanta la plata ratelor. Dupa o perioada de 3 luni de la declararea scadentei anticipate, Banca poate declansa procedura de executare silita. La solicitarea expresa a dumneavoastra, Banca poate reduce aceasta perioada. Inainte de declararea scadentei anticipate sau inainte de inceperea procedurii de executare silita, puteti solicita Bancii vanzarea bunului imobil ipotecat direct de catre dumneavoastra. Banca acorda acest drept pe o perioada de cel putin 6 luni, putand declansa executarea silita la expirarea acestui termen. ➤ Raportarea debitelor restante la Biroului de Credite S.A. - incepand cu a 31-a zi de intarziere la plata. ➤ Raportarea debitelor restante la Centralei Riscurilor de Credit si alte structuri asemanatoare - Banca va raporta lunar existenta debitelor restante inregistrate la sfarsitul lunii calendaristice, in luna imediat urmatoare. Aceste raportari se vor efectua prin respectarea reglementarilor legale in vigoare. 	
<p>Avertizare privind riscurile contractarii creditului</p>	<p>Prin contractarea unui credit cu dobanda variabila va expuneti riscului de rata a dobanzii, ce va poate afecta posibilitatea de plata. Acest risc este generat de cresterea indicelui de referinta mentionat in componenta ratei dobanzii, ce poate determina cresterea ratei dobanzii si majorarea sumei lunare de rambursat. Veniturile dumneavoastra pot varia. Vă rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele lunare, în cazul în care veniturile dumneavoastra vor scădea. De asemenea, costul total al creditului, aratat de DAE, se poate schimba pe parcursul derularii contractului de credit.</p>	
<p>Exemple de calcul</p>	<p>Credit nevoi personale cu garantii</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoare imprumutata: 90.000 Lei • Perioada credit: 60 luni 	<p>Credit de achizitie imobil (imobiliar)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoare imprumutata: 225.000 Lei • Perioada credit: 360 luni / Avans minim 15%

	<ul style="list-style-type: none"> • Valoarea estimata a garantiei: 265.000 Lei • Dobanda creditului: variabila 6.64% pe an formata din IRCC 3M + marja bancii 4.47% pe an • Comision lunar de administrare: 0.02% aplicat la soldul creditului • Curs de schimb (RON/EUR): 4.72 	<ul style="list-style-type: none"> • Valoarea estimata a garantiei: 265.000 Lei • Dobanda creditului: variabila 6.19% pe an formata din IRCC 3M + marja bancii 4.02% • Comision lunar de administrare:0.02% aplicat la soldul creditului • Curs de schimb (RON/EUR): 4.72
Rate lunare egale (anuitati constante)	<ul style="list-style-type: none"> • DAE 8.72% pe an • Valoarea lunara de plata: 1,784.86 Lei • Cost total al creditului este 20,134.71 Lei, format din: <ul style="list-style-type: none"> - comision analiza dosar credit 1000 Lei - total dobanda 16,011.67 Lei - total comision administrare credit 578.74 Lei - costul raportului de evaluare 357 Lei - total prime asigurare imobil 1,822.50 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar- 5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Arhiva Electronica a Garantiilor Reale Mobiliare 87,60 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 272.20Lei <p>Valoarea total platibila este: 110,134.71 Lei</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DAE 6.89%/an • Valoarea lunara de plata: 1,421.60 Lei • Cost total al creditului este 292,403.50 Lei, format din: <ul style="list-style-type: none"> - comision analiza dosar credit 600 Lei - total dobanda 270,574.38 Lei - total comision administrare credit 10,490.77Lei - costul raportului de evaluare 357 Lei - total prime asigurare imobil 9,416.25 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar - 5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Arhiva Electronica a Garantiilor Reale Mobiliare 350.40 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 609.70 Lei <p>Valoarea total platibila este: 517,403.50Lei</p>
Rate lunare descrescatoare (Principal egal)	<ul style="list-style-type: none"> • DAE 8.80% pe an • Valoarea lunara de plata: 2,016 Lei • Cost total al creditului este: 19,282.30 Lei, format din: <ul style="list-style-type: none"> - comision analiza dosar credit 1,000 Lei - total dobanda 15,189 Lei - comision administrare credit 549 Lei - costul raportului de evaluare 357 Lei - total prime asigurare imobil 1,822.50 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar – 5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Arhiva Electronica a Garantiilor Reale Mobiliare 87.60 Lei -comisioane pentru procesare ordine de plata 272.20 Lei <p>Valoarea total platibila este: 109,282.30Lei</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DAE 6.94% pe an • Valoarea lunara de plata: 1,830.63 Lei • Cost total al creditului este 228,953.66 Lei, format din: <ul style="list-style-type: none"> - comision analiza dosar credit 600 Lei - total dobanda 209,492.81Lei - comision administrare credit 8,122.50 Lei - costul raportului de evaluare 357 Lei - total prime asigurare imobil 9,416.25 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar – 5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Arhiva Electronica a Garantiilor Reale Mobiliare 350.40 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 609.70 Lei <p>Valoarea total platibila este: 453,953.66Lei</p>

Ipoteze considerate in calcul DAE	<p>Aceasta DAE este calculata utilizand urmatoarele ipoteze:</p> <p>a) contractul de credit ramane valabil pe perioada convenita, iar creditorul si consumatorul isi vor indeplini obligatiile in conditiile si termenele convenite in contractul de credit;</p> <p>b) rata dobanzii si celelalte costuri raman fixe in raport cu nivelul stabilit in momentul incheierii contractului.</p>
Costuri care nu sunt incluse in DAE	<ul style="list-style-type: none"> • Comision unic: 100 Lei. <p>Acesta se percepe pentru prestarea unor servicii la cererea clientului, cum ar fi, dar fara a se limita la: emitere adresa de inchiriere/ sediu social imobl adus in garantie, emitere acord de construire/ demolare/ dezmembrare/ alipire/ instrainare cu privire la imobilul ipotecat in favoarea bancii.</p> <p>Urmatoarele costuri nu sunt cunoscute de creditor și, în consecință, nu sunt incluse în DAE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prima de asigurare de viata, in cazul in care consumatorul nu este eligibil pentru includerea in polita de viata de grup a creditotului; • prima de asigurare de imobil, in cazul in care consumatorul alege sa contracteze polita de asigurare facultativa pentru imobil de la alt asigurator decat Alliantz; • costurile cu inregistrarea, radierea, modificarea garantiilor imobiliare in Cartea Funciara. Aceste costuri sunt datorate Agentiei Nationale/ Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara la momentul efectuarii operatiunilor; • taxe notariale datorate notarului care autentifica contractele de ipoteca imobiliara si de vanzare-cumparare. Aceste costuri sunt datorate la momentul semnarii contractelor aferente fiecărei operatiuni
Costuri suplimentare	<p>Consumatorul va suporta pe cheltuiala sa proprie, atunci când nu s-a convenit altfel, costul contractelor de asigurare aferente bunurilor aduse in garantie, costurile legate de autentificarea /inscrierea in Cartea Funciara a contractului de ipoteca, respectiv onorariu notar, inclusiv taxele si impozitele aferente, precum și costul formalităților de radiere a garanțiilor constituite în baza prezentului Contract, stabilite de autoritățile si entitatile competente, inclusiv onorariul notarului public pentru autentificarea acordului Bancii de eliberare a garantiilor.</p>

LTV si Avans minim acceptat – credite in RON	Tip Garantie	Tip client	Venituri	LTV	Avans minim
	1. Apartament/casa + teren aferent (Imobile incadrate in clasa de risc seismic III si IV (construite dupa 1960))	Cetatean roman	din Romania	75%	25%
			din Strainatate	60%	40%
	2. Teren intravilan scos din circuit agricol	Cetatean strain rezident	din Romania (RON/alte valute)	50%	50%
		Cetatean roman	din Romania	50%	50%
		Cetatean roman	din Strainatate	nu se accepta	
	Cetatean strain rezident	din Romania			
	3.Spatiu Comercial	Cetatean roman	din Romania /alte valute	60%	40%
	4. Garantie in numerar in valuta creditului	Cetatean roman/strain rezident		100%	5%
	5. Garantie in numerar in alta valuta decat cea a creditului	Cetatean roman/strain rezident		95%	10%
6. Garantii oferite de stat	Cetatean roman/strain rezident		95%	5%	
7. Imobile incadrate in risc seismic III construite inainte de 1960	Cetatean roman/strain rezident		50%	25%	