Rambursarea creditului

în cazul unor probleme financiare

Opțiunile TALE

Restructurarea creditului

Este opțiunea prin care **poți renegocia condițiile derulării** contractului de credit, în funcție de situația financiară actuală, astfel încât să fie mai ușor de înapoiat.

ÎN CE SITUAȚII

- diminuarea sau pierderea veniturilor
- probleme de sănătate sau în familie
- deces în cazul celui care a făcut creditul (debitorul)/a soțului sau soției acestuia ori în caz de divorț
- supraîndatorare (când datoriile lunare nu mai pot fi plătite)

PROCEDURA

Banca analizează situația actuală a veniturilor și cauzele care au dus la imposibilitatea de a plăti datoriile. Pentru aceasta, avem nevoie de un set de documente:

- acord de interogare a veniturilor prin intermediul ANAF
- documente doveditoare pentru veniturile realizate și care sunt raportate la autoritățile fiscale/ANAF (altele decât cele salariale – **Ex:** *venituri din chirii, dividende, venituri de navigator etc.)*
- acord de interogare a Biroului de Credit S.A*. pentru coplătitori noi
- documente care să dovedească dificultatea financiară (adeverință de șomaj, acte de stare civilă, acte medicale etc.)
- extras de carte funciară valabil 30 de zile / certificat fiscal pentru creditele garantate
- certificat de moștenitor, dacă e cazul
- poliță valabilă de asigurare obligatorie a locuințelor – PAD, precum și polița facultativă

* Restructurarea creditului se raportează la Biroul de Credit S.A.

AVANTAJELE RESTRUCTURĂRII

- confortul tău psihologic
- noul nivel al ratelor tale lunare devine suportabil
- aducem la zi nivelul dobânzii aferente creditului
- eviți pierderea bunului adus în garanție ca urmare a procedurii de executare silită
- ai putea beneficia de o perioadă de grație de până la 6 luni dacă îți pierzi veniturile pentru a avea răgaz să îți găsești un nou loc de muncă (sursă de venit)
- îți îmbunătățești capacitatea de plată

COSTURILE RESTRUCTURĂRII CREDITULUI

- **0 EUR** comision de analiză
- dobânda este actualizată la condițiile curente ale băncii
- costurile notariale aferente încheierii unui contract de ipotecă de rang subsecvent, în cazul în care datoria rămasă de plătit este mai mare decât în momentul acordării creditului
- costurile cu asigurarea imobilului (polița de asigurare obligatorie a locuințelor - PAD - și polița facultativă)

SIMULARE CALCUL

Ex: *extindere perioadă de creditare și aplicarea condițiilor de dobândă curente ale băncii*

Situația actuală

Credit la zi: 26.420 EUR

Restanțe: 580 EUR

Sumă totală: 27.000 EUR

Valoarea de piață a imobilului adus în garanție: 20.000 EUR

Dobândă curentă: 6,5%/an

Perioada de creditare rămasă: 180 luni

Rată lunară: 230 EUR

Situația după restructurare

Credit la zi: 27.000 EUR

Restanțe: 0 EUR

Sumă totală: 27.000 EUR

Valoarea de piață a imobilului adus în garanție: 20.000 EUR

Dobândă*: 5,95%/an (fixă pentru primii 5 ani, apoi variabilă EURIBOR 6M + 4%)

Perioada de creditare rămasă: 240 luni

Rată lunară: 193 EUR (redusă cu 37 EUR/lună)

* nivelul de dobândă poate varia în funcție de politica băncii, datele folosite fiind cu titlu de exemplu.

Vânzarea voluntară a bunurilor aduse în garanție

Aceasta este varianta în care, dacă dorești închiderea creditului contractat, **poți cere acordul băncii pentru vânzarea voluntară a imobilului adus în garanție.**

ÎN CE SITUAȚII

- dacă nu dorești să păstrezi investiția
- dacă nu poți să plătești și nu îndeplinești condițiile pentru restructurarea creditului

PROCEDURA

- e nevoie să ceri băncii acordul de a vinde imobilul adus în garanție, comunicând prețul de vânzare. Banca analizează cererea primită în funcție de valoarea de piață a imobilului garantat
- poliţele de asigurare obligatorie a locuinţelor – PAD, precum și cea facultativă trebuie să fie valabile
- trebuie să deții certificat de performanță energetică a construcției
- banii obținuți din vânzarea voluntară vor acoperi creditul, dobânzi, comisioane etc, iar ție îți va rămâne de plătit eventuala diferență dintre prețul obținut la vânzare și datoria totală către bancă

AVANTAJELE VÂNZĂRII VOLUNTARE

- vânzarea voluntară prezintă avantajul valorificării imobilului la o valoare mai mare decât aceea care se obține prin executare silită
- anunțul de vânzare a imobilului este promovat gratuit pe site-ul băncii
- banca poate promova anunțul pe site-uri partenere, la un preț redus față de cel standard
- comision redus la vânzare dacă apelezi la serviciile unui broker imobiliar partener al băncii
- **0 EUR** costuri avocați, executori judecătorești
- timp mai redus pentru soluționarea problemei decât în cazul procedurii de executare silită
- **posibilitatea de renegociere a termenelor de rambursare a sumei ramasă de plată**

COSTURILE VÂNZĂRII

- costuri notariale aferente unei tranzacții imobiliare

SIMULARE CALCUL

Situația actuală

Credit la zi: 26.420 EUR

Restanțe: 580 EUR

Sumă totală: 27.000 EUR

Valoarea de piață a imobilului adus în garanție: 20.000 EUR

Ceri acceptul băncii pentru vânzarea voluntară a imobilului, comunicând un preț de **22.000 EUR.**

Primești răspunsul băncii în maxim 30 zile.

Găsești cumpărător la prețul de **24.000 EUR.**

Situația după vânzarea voluntară

Rămâi cu o datorie de **3.000 EUR** către bancă, pentru care se poate găsi o modalitate de eșalonare sau renegociere.

Darea în plată

Când te afli în imposibilitate de plată și nu dorești sau nu îndeplinești condițiile pentru restructurarea creditului ori vânzarea voluntară a imobilului, **poți solicita darea în plată.**

ÎN CE SITUAȚII

Pentru darea în plată, creditul trebuie să îndeplinească o serie de condiții:

- să fi fost acordat pentru un imobil cu destinația locuință
- să nu depășească plafonul de **250.000 EUR** la momentul acordării
- imobilul să fie ipotecat în favoarea băncii pentru creditul pentru care se cere darea în plată

! > De asemenea, debitorul trebuie:

1. să nu fi fost condamnat definitiv pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care solicită darea în plată
2. să poată dovedi că este în imposibilitate de a-și mai plăti creditul (condițiile impreviziunii)

PROCEDURA

Pe baza solicitării de dare în plată și a documentelor primite, banca va analiza dacă sunt respectate condițiile legale de admitere a procedurii (inclusiv situația juridică a imobilului și eventuale datorii conexe - restanțe către furnizorii de utilități etc.). În funcție de rezultatul analizei, banca acceptă sau respinge, conform prevederilor *Legii 77/2016 a Dării în Plată*, tranzacția propusă de debitor.

COSTURILE DĂRII ÎN PLATĂ

- costuri notariale
- onorariul avocatului
- costuri pentru plata eventualelor datorii către terți în legătură cu imobilul (restanțe către furnizorii de utilități etc.)

DOCUMENTELE CE TREBUIE PREZENTATE

- Notificarea de Dare în plată formulată prin avocat, executor judecătoresc sau notar
- Carte de identitate a proprietarului/ proprietarilor
- Actul care atestă titlul de proprietate al imobilului adus în garanție
- Extras valabil de Carte Funciară
- Documentația cadastrală a imobilului
- Certificat de atestare fiscală
- Certificat de performanță energetică a construcției

Executarea silită

Se pune în aplicare doar atunci când te afli în imposibilitate de plată și nu dorești sau nu îndeplinești condițiile pentru restructurarea creditului ori vânzarea voluntară a imobilului. În cadrul acestei proceduri juridice, **banca poate institui poprire asupra veniturilor** și **poate vinde bunurile tale.**

PROCEDURA

Cu ajutorul executorului judecătoresc, banca poate:

- pune poprire pe bunurile tale
- pune sechestru pe bunurile tale
- scoate la vânzare prin licitație bunurile tale mobile sau imobile

Banca poate apela la oricare dintre soluțiile de mai sus, nu este limitată doar la una din ele, până la stingerea datoriei.

VÂNZAREA LA LICITAȚIE

- imobilul recuperat de bancă de la tine este scos la licitație publică
- prețul de pornire este stabilit în funcție de valoarea de evaluare a bunului
- dacă la prima licitație nu se găsește cumpărător, se organizează a doua licitație, apoi a treia ș.a.m.d.
- la fiecare licitație prețul de pornire scade față de licitația anterioară
- din suma obținută la licitație, se plătesc costurile executării silite. Banii rămași ajung la bancă, pentru acoperirea datoriei

COSTURILE EXECUTĂRII SILITE

- onorariu executor judecătoresc
- taxe și timbre judiciare
- onorariu avocat asistent în executare
- onorariu experți

SIMULARE CALCUL

Sumă totală: 27.000 EUR
Valoarea de piață a imobilului: 20.000 EUR
Licitație 1: preț pornire **20.000 EUR,** imobilul nu se vinde
Licitație 2: preț pornire **15.000 EUR,** imobilul se vinde la prețul de pornire
Cheltuieli cu executarea silită: 2.700 EUR
(estimat 10% din totalul datoriei care, altfel, ar diminua datoria băncii)
Suma netă recuperată de bancă: 12.300 EUR
Datorie rămasă de achitat: 14.700 EUR
(diferența dintre **Datoria totală** de **27.000 EUR** și **Suma netă recuperată** de bancă, **12.300 EUR**)
Pentru datoria rămasă de achitat, banca va putea continua procedura de executare silită pentru oricare alte bunuri ale tale.

Uneori, oricât ai încerca, se întâmplă să nu poți evita intrarea într-o dificultate financiară care te împiedică să-ți achiți ratele la bancă. Atunci când te confrunți cu astfel de probleme, cel mai bine este să iei legătura cu **BCR!**

Nu e sfârșitul, nu ești primul căruia i se întâmplă și trebuie să înțelegi că suntem pregătiți să te ajutăm. Și cu cât ne anunți mai repede, cu atât mai bine pentru găsirea unei soluții.

BCR **Banca Comercială Română S.A.**
Calea Victorie nr. 15, sector 3
București - 030023

Pentru mai multe detalii, îți stăm oricând la dispoziție.

Informațiile din acest material sunt supuse modificărilor periodice ale politicii băncii privind condițiile de îmbunătățire a capacității de rambursare a clienților aflați în dificultate.