

Ordinul nr. 115/2017 privind stabilirea detaliilor tehnice pentru efectuarea bonității de către creditorii nonfinanciari

Ordinul nr. 115/2017 privind stabilirea detaliilor tehnice pentru efectuarea bonității de către creditorii nonfinanciari

Având în vedere prevederile:

-

art. 78 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori;

- art. 5 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 700/2012 privind organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor, cu modificările și completările ulterioare,

președintele Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor emite următorul ordin:

Art. 1. -

Prezentul ordin se aplică:

a) dezvoltatorilor imobiliari care acordă credite de tipul celor prevăzute la art. 2 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori;

b) persoanelor juridice ce desfășoară activitatea de creditare exclusiv din fonduri publice ori puse la dispoziția acestora în baza unor acorduri interguvernamentale înregistrate în Registrul de evidență prevăzut la art. 5 lit. g) din Legea nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, cu modificările și completările ulterioare, care acordă credite de tipul celor prevăzute la art. 2 alin. (1) din Ordonanța de

urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori.

Art. 2. -

În înțelesul prezentului ordin, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a)** credit - suma evidențiată în conturi bilanțiere sau în conturi din afara bilanțului, pusă la dispoziție ori pe care creditorii nonfinanciari s-au angajat să o pună la dispoziție unui consumator, în schimbul obligației consumatorului în cauză de a rambursa suma respectivă, precum și de a plăti dobânzi ori alte cheltuieli legate de această sumă;
- b)** persoană neacoperită în mod natural la riscul valutar - persoana fizică ce nu obține veniturile eligibile pentru rambursarea creditului, denominate sau indexate la moneda în care creditul este solicitat/acordat.

Art. 3. -

În vederea efectuării bonității, creditorii nonfinanciari stabilesc, prin proceduri proprii, cel puțin următoarele:

- a)** modalitatea de organizare a activității de acordare a creditelor destinate consumatorilor și, dacă este cazul, condițiile de garantare, inclusiv limita maximă admisă pentru valoarea finanțării în raport cu valoarea garanției;
- b)** categoriile de consumatori eligibili pentru finanțare;
- c)** categoriile de venituri considerate eligibile de către creditorul nonfinanciar;
- d)** categoriile de cheltuieli care se deduc din veniturile eligibile în scopul determinării gradului total de îndatorare, incluzând, fără a se limita la, cheltuielile de subzistență, cu fundamentarea unui nivel rezonabil al acestora, și obligațiile de plată, cele de natura creditelor, taxelor, impozitelor și asigurărilor dacă sunt recurente și dacă sunt făcute cunoscute de către debitor la solicitarea împrumutătorului;
- e)** nivelul minim admis al veniturilor, care se stabilește inclusiv prin luarea în considerare a riscului valutar și a riscului de diminuare a veniturilor eligibile disponibile pe perioada de derulare a creditului;
- f)** nivelurile maxime admise pentru gradul total de îndatorare, inclusiv fundamentarea acestora; nivelurile maxime admise pentru gradul total de îndatorare sunt stabilite inclusiv prin luarea în considerare a riscului valutar, a riscului de rată a dobânzii și a riscului de diminuare a veniturilor eligibile disponibile pe perioada de derulare a creditului;

g) metodologia de reconsiderare periodică a coeficienților de ajustare a veniturilor eligibile și a nivelului minim admis al veniturilor, în vederea asigurării acurateței acestora pe o bază continuă.

Art. 4. -

(1) Gradul total de îndatorare se determină ca pondere a obligațiilor totale de plată decurgând din credite sau alte finanțări rambursabile în veniturile eligibile din care s-au dedus cheltuielile prevăzute la art. 3 lit. d).

(2) La acordarea creditului, creditorii nonfinanciari trebuie să se asigure că din documentele și informațiile de care dispun rezultă că pe întreaga perioadă de acordare a creditului gradul total de îndatorare a solicitantului este probabil să se încadreze în nivelul maxim admis aplicabil acestuia.

(3) Prevederile alin. (2) se aplică, în mod corespunzător, și în situația creditelor pentru care termenul de rambursare depășește data de pensionare preconizată a clientului.

Art. 5. -

La evaluarea capacității de rambursare a consumatorilor, creditorii nonfinanciari iau în considerare:

a) nivelul veniturilor existente la momentul formulării solicitării creditului, istoricul acestora și evoluția lor în timp, nivelul/situația cheltuielilor consumatorilor, precum și alte aspecte financiare și economice considerate necesare, suficiente și proporționale în acest scop;

b) în special, capacitatea consumatorului de a genera venituri necesare rambursării creditului și doar ca element secundar faptul că valoarea garanției depășește valoarea creditului sau perspectiva de creștere a valorii bunului imobil rezidențial.

Art. 6. -

(1) Creditorii nonfinanciari analizează capacitatea de rambursare a clienților pe baza unui nivel al veniturilor curente considerate eligibile de către creditorii nonfinanciari, care nu îl poate depăși cu mai mult de 20% pe cel aferent anului anterior.

(2) Creditorii nonfinanciari stabilesc venitul aferent anului anterior pe baza documentelor care certifică veniturile declarate autorităților fiscale și/sau a documentelor care atestă veniturile încasate în conturi deschise la instituția creditoare.

(3) În situațiile în care nu există obligații legale de declarare a veniturilor la autoritățile fiscale, creditorii nonfinanciari stabilesc venitul aferent anului anterior pe baza altor documente justificative.

(4) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), creditorii nonfinanciari pot lua în calcul și venituri ce depășesc nivelul stabilit, numai după obținerea de la client a documentelor justificative care să demonstreze caracterul de continuitate în viitor a acestora. Documentele justificative trebuie să dovedească modificările intervenite în situația veniturilor clientului, cum ar fi schimbarea încadrării în funcție, schimbarea locului de muncă sau modificări cu impact semnificativ asupra creșterii volumului afacerilor persoanelor care obțin venituri din activități independente.

Art. 7. -

(1) Valoarea unui credit nu poate depăși 85% din valoarea garanției ipotecare în cazul creditelor acordate în lei.

(2) În cazul creditelor denominate într-o monedă străină, în situația în care debitorul obține veniturile eligibile denominate sau indexate la moneda creditului, valoarea unui credit este limitată la 80% din valoarea garanției ipotecare.

(3) În cazul creditului pentru investiții imobiliare acordat unei persoane fizice neacoperite în mod natural la riscul valutar, valoarea finanțării nu poate depăși 75% din valoarea garanției ipotecare în cazul creditelor denominate în euro sau indexate la cursul euro și 60% în cazul creditelor denominate în alte monede străine sau indexate la cursul unor alte monede străine.

Art. 8. –

Creditorii nonfinanciari pot utiliza în activitatea de creditare a persoanelor fizice nivelurile pentru gradul total de îndatorare stabilite și fundamentate în cadrul reglementărilor proprii, doar în măsura în care respectă dispozițiile art. 3 lit. f) și g).

Art. 9. -

Pentru creditorii nonfinanciari care nu aplică prevederile art. 3 lit. f) și g), nivelul maxim al gradului de îndatorare total este limitat la 35%.

Art. 10. -

În aplicarea prezentului ordin, creditorii nonfinanciari păstrează o evidență cu istoricul veniturilor care au stat la baza aprobării creditului și cu măsurile întreprinse pentru verificarea acestora pentru fiecare consumator, pe care o fac disponibilă imediat la cererea Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor.

Art. 11. -

Creditorii nonfinanciari transmit Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor procedurile proprii prevăzute la art. 1, în limba română, atât în format electronic, cât și pe suport hârtie.

Președintele Autorității Naționale pentru Protecția
Consumatorilor,
Bogdan Marcel Pandelică

București, 25 ianuarie 2017.
Nr. 115.