

NORME METODOLOGICE PRIVIND CREDITUL IPOTECAR IMPUSE DE BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI ȘI COMISIA NAȚIONALĂ A VALORILOR MOBILIARE

PREP.UNIV.DRD. ȘTEFĂNIȚĂ ȘUȘU

Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava, Str. Universității, nr. 9

Telefon: 0745/663212, e-mail: susustefanita@yahoo.com, stefanitas@seap.usv.ro

Le crédit hypothétique nous offre l'accès à la demeure familiale, liquide le marché des immeubles déjà construits améliore l'état des bâtiments pour lesquels autrefois les fonds de rénovation ne se trouvaient pas, assure l'argent pour la construction des nouveaux logements. Ce crédit nous offre aussi beaucoup de profits : l'institution de nouveaux emplois, le perfectionnement de quelques domaines d'activité de l'industrie, la systématisation des terrains.

În sensul Legii nr. 190/1999, creditorii ipotecari, denumiți în continuare împrumutători, sunt băncile, persoane juridice române, sucursalele băncilor, persoane juridice străine, autorizate de Banca Națională a României să funcționeze pe teritoriul României, Casa de Economii și Consemnațiuni și Agenția Națională pentru Locuințe.

Instituțiile menționate pot cesiona creanțele ipotecare, dobândite în urma acordării de credite ipotecare, unor entități autorizate să acționeze pe piețele de capital, în condițiile prezentelor norme metodologice.

Supravegherea prudentă a activității băncilor, persoane juridice române, a sucursalelor băncilor, persoane juridice străine, autorizate de Banca Națională a României să funcționeze pe teritoriul României, și a Casei de Economii și Consemnațiuni se va realiza de Banca Națională a României, iar supravegherea emisiunii și tranzacționării titlurilor de valoare și a obligațiilor ipotecare se va realiza de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare (C.N.V.M.).

Acordarea, garantarea și derularea creditelor ipotecare se vor realiza de împrumutători în baza unor norme interne de creditare aprobate de:

- a) Consiliul de Administrație, în cazul băncilor, persoane juridice române, inclusiv Casa de Economii și Consemnațiuni;
- b) Organele statutare ale băncii, persoane juridice străine, în cazul sucursalelor băncilor străine;
- c) Consiliul Național de Coordonare, în cazul Agenției Naționale pentru Locuințe.

În cadrul normelor interne de creditare a împrumutătorilor vor fi stabilite, fără a fi limitative, următoarele elemente:

- organizarea activității de acordare, garantare și derulare a creditelor ipotecare;
- condițiile în care pot fi acordate creditele ipotecare, precum: rata dobânzii, valoarea maximă a creditului ipotecar ce poate fi acordat unui singur împrumutat;
- documentația care trebuie să însoțească cererea de acordare a unui credit ipotecar;
- competențele de aprobare a creditelor ipotecare, în funcție de valoarea acestora.

În acest scop fiecare împrumutător va stabili valoarea de la care un credit ipotecar este considerat credit ipotecar de valoare mare:

- indicatorii pe baza cărora se evaluează bonitatea solicitanților de credite ipotecare și modul de calcul al acestora;
- criteriile care trebuie avute în vedere la evaluarea devizelor estimative și a imobilelor ce urmează să fie ipotecate.

Creditele ipotecare vor fi acordate în lei, EURO sau USD pe bază de contract de credit ipotecar prin care se vor stabili, fără a fi limitative, condițiile de scadență, dobândă, valoarea

garanțiilor, clauze referitoare la neonorarea la scadență a creditului. În cazul construirii, reabilitării, consolidării sau extinderii imobilelor, solicitantii de credit ipotecar vor prezenta un plan de finanțare, convenit de solicitantul de credit cu constructorul, care să prevadă eșalonarea în timp a sumelor avansate.

Aprobarea fiecărui credit ipotecar se va face pe baza unui referat care va fi întocmit de inspectorul de credite, semnat de conducătorul compartimentului creditare și de conducătorul compartimentului financiar-contabil. Referatul trebuie să conțină, fără a fi limitative, următoarele elemente:

- a) în cazul solicitanților de credite ipotecare, persoane fizice:
 - datele de identificare a solicitantului, precum: numele, prenumele, adresa, codul numeric personal, cetățenia;
 - informații (date) referitoare la creditul solicitat, precum: suma, scadența, destinația, imobilul care va face obiectul garanției;
 - informații despre bonitatea solicitantului. În acest scop se va face o analiză comparativă între veniturile solicitantului, inclusiv ale membrilor familiei sale, și angajamentele de plată asumate. La evaluarea bonității solicitantului se va avea în vedere ca ratele de credit și de dobânda să reprezinte cel mult 50% din veniturile nete ale solicitantului și ale familiei sale, calculate ca diferență între veniturile totale și angajamente;
 - situațiile speciale în care se află solicitantul de credit ipotecar în raport cu terții, precum litigii care ar putea afecta în mod semnificativ bonitatea acestuia;
- b) în cazul solicitanților de credite ipotecare, persoane juridice:
 - datele de identificare a solicitantului, precum: denumirea, adresa sediului social, extras din actele constitutive privind obiectul de activitate, extras din hotărârile organelor statutare privind contractarea creditului ipotecar;
 - informații (date) referitoare la creditul ipotecar solicitat, precum: suma, scadența, destinația, imobilul care face obiectul garanției;
 - informații despre bonitatea solicitantului. În acest scop vor fi avute în vedere următoarele:
 - calcularea pe baza datelor înscrise în ultimul bilanț contabil și în ultima bilanță de verificare lunară cel puțin a următorilor indicatori:
 - lichiditatea curentă;
 - solvabilitatea patrimonială;
 - gradul de acoperire a dobânzii;
 - rata profitului;
 - viteza de rotație a activelor circulante.
 - evaluarea capacității solicitantului de a rambursa la scadență ratele de credit și de a plăti dobânda aferentă pe baza analizării datelor înscrise în situația privind fluxul de lichidități.

Referatele prevăzute vor fi însoțite de un raport de evaluare a devizului estimativ sau a imobilului ce va fi adus în garanție. Raportul de evaluare a devizului estimativ va fi întocmit de o antrepriză de construcții, iar raportul de evaluare a imobilului adus în garanție va fi întocmit de un evaluator cu atestat obținut de la Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

După aprobarea creditului ipotecar de către organele prevăzute, împrumutătorul va face cu cel puțin 10 zile înainte de semnarea contractului de credit ipotecar o ofertă scrisă care va cuprinde toate condițiile contractului, precum și termenul de valabilitate a acestuia.

Contractul de credit ipotecar va stabili, pe lângă celelalte condiții de acordare și derulare a creditului ipotecar, și următoarele obligații:

- calcularea de dobânzi și în cazul sumelor neachitate la scadență reprezentând rate de credit și/sau de dobândă;
- constituirea, în conformitate cu dispozițiile legii, de garanții reprezentând ipoteci și privilegii, precum și semnarea contractului de garanție în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de credit ipotecar.

În cadrul garanțiilor constituite pentru creditul ipotecar vor fi acceptate numai ipoteci de rang I și privilegii. Valoarea acestor garanții, prevăzută în raportul de evaluare întocmit, nu poate fi mai mică de 120% din valoarea creditului ipotecar.

În cazul garanțiilor reprezentând ipoteci, contractul de credit ipotecar va stabili obligația împrumutatului de a nu constitui alte ipoteci de același rang asupra imobilului respectiv.

În termen de 5 zile de la încheierea contractului de garanție împrumutatul va încheia un contract de asigurare a imobilului ipotecat.

Suma creditului acordat va fi pusă la dispoziție împrumutatului, eșalonat sau integral, în conformitate cu prevederile contractului de credit ipotecar. În cazul creditelor ipotecare acordate pentru cumpărarea imobilelor sumele respective vor fi virate, la indicația împrumutatului, într-un cont deschis pe numele vânzătorului. În cazul creditelor ipotecare pentru construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor sumele vor fi avansate constructorului la indicația împrumutatului, în conformitate cu planul de finanțare întocmit în acest scop.

Pe durata creditului ipotecar împrumutătorii au obligația să urmărească îndeplinirea condițiilor prevăzute în contractul de credit ipotecar, referitoare la: destinația sumelor avansate, planul de finanțare întocmit în cazul creditelor acordate pentru construirea, reabilitarea, consolidarea și extinderea imobilelor și rambursarea la scadență a ratelor de credit și de plată a dobânzii aferente, precum și bonitatea împrumutatului.

Pentru sumele care au fost puse la dispoziție împrumutatului, eșalonat sau integral, acesta trebuie să prezinte împrumutătorului documente, precum: contract de vânzare-cumpărare, facturi fiscale, chitanțe fiscale care să ateste utilizarea creditului ipotecar pentru destinația stabilită în contractul de credit ipotecar.

În cazul creditelor ipotecare acordate pentru construirea, reabilitarea, consolidarea și extinderea imobilelor inspectorii de credite vor verifica, cel puțin o dată la 3 luni, încadrarea constructorului în graficul de execuție al lucrărilor. În cazul creditelor ipotecare acordate pe baza unui plan de finanțare inspectorul de credit va verifica modul în care sunt îndeplinite condițiile cuprinse în planul de finanțare, în special cele referitoare la valoarea sumelor avansate și la termenele de execuție.

În cazuri justificate împrumutătorii pot suplimenta creditele ipotecare deja acordate, cu respectarea în mod corespunzător a condițiilor prevăzute în contractul de credit.

Pe durata derulării creditului ipotecar inspectorii de credit vor urmări în permanență bonitatea beneficiarilor de credit ipotecar, în vederea evaluării modificărilor intervenite în situația financiară a împrumutatului.

Prin normele interne de lucru se vor stabili atât documentele, cum sunt bilanțul contabil, balanța de verificare, declarația de venit, cât și periodicitatea cu care acestea trebuie prezentate împrumutătorului. Pe baza datelor înscrise în aceste documente, precum și a celor obținute din alte surse împrumutătorul va evalua pe toata durata derulării creditului ipotecar capacitatea împrumutatului de a rambursa la scadență ratele de credit și de dobândă.

Orice titular de creanță ipotecară și entitățile autorizate să acționeze pe piețele de capital, indiferent de modul dobândirii calității de creditor ipotecar, pot emite, în baza creanțelor ipotecare deținute, titluri de valoare denumite titluri ipotecare, în limita a 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul emisiunii.

Titlurile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare privind emitentul, emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

Obligațiunile ipotecare sunt valori mobiliare emise în formă dematerializată pe piețele de capital și sunt supuse reglementărilor Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare privind emisiunea, plasamentul, transferul, depozitarea și evidența valorilor mobiliare.

Titlurile de valoare și obligațiunile ipotecare, emise de același titular de creanțe ipotecare, nu pot depăși împreună 75% din valoarea nominală totală a creanțelor ipotecare deținute la momentul ultimei emisiuni.

Bibliografie:

1. Ordin nr. 4/18.04.2000, emis de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare, privind aprobarea Regulamentului nr. 2/2000 de aplicare a legii 190/1999;
2. Norma Băncii Naționale a României nr. 5/2003 privind condițiile specifice de funcționare a caselor de economii pentru domeniul locativ, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 445/23.06.2003;

3. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței și normele metodologice emise pentru aplicarea ei, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 962/2001;
4. Legea nr.190/09.12.1999 privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare;
5. Codul civil, Titlul XVIII/Privilegii și ipoteci, Capitolele I-IX, art. 1718-1823.