

CALCULUL DOBÂNZII ANUALE EFECTIVE (DAE)

I. Ecuația de bază care exprimă echivalența dintre trageri, pe de o parte, și rambursări și costuri, pe de altă parte

Ecuația de bază care stabilește dobânda anuală efectivă (DAE), exprimă, pe perioada unui an, egalitatea dintre valoarea totală prezentă a tragerilor, pe de o parte, și valoarea totală prezentă a rambursărilor și a costurilor suportate, pe de altă parte, adică:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

unde:

- X este DAE;
- m este numărul ultimei trageri;
- k este numărul unei trageri, așadar $1 \leq k \leq m$;
- C_k este valoarea tragerii k;
- t_k este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, dintre data primei trageri și data fiecărei trageri ulterioare, așadar $t_1 = 0$;
- m' este numărul ultimei rambursări sau plăți;
- l este numărul unei rambursări sau plăți;
- D_l este cuantumul unei rambursări sau plăți;
- s_l este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, între data primei trageri și data fiecărei rambursări sau plăți următoare.

Observații:

a) Sumele plătite de ambele părți la diferite momente nu trebuie neapărat să fie egale și nu trebuie să fie plătite neapărat la intervale egale.

b) Data inițială este cea a primei trageri.

c) Intervalele dintre datele utilizate în calcule sunt exprimate în ani sau în fracțiuni de an. Un an se consideră a avea 365 de zile (sau 366 de zile pentru anii bisecți), 52 de săptămâni sau 12 luni egale. O lună egală se consideră a avea 30,41666 zile (adică 365/12), indiferent dacă este sau nu un an bisect.

În cazul în care intervalele dintre datele utilizate pentru calculare nu pot fi exprimate ca numere întregi de săptămâni, luni sau ani, intervalele sunt exprimate ca numere întregi de una dintre aceste perioade, în combinație cu un număr de zile. Atunci când se utilizează zile:

- (i) se numără fiecare zi, inclusiv zilele de sfârșit de săptămână și zilele nelucrătoare;
- (ii) perioadele egale și, apoi, zilele se numără înapoi până la data tragerii inițiale;
- (iii) perioada de zile se obține prin excludere primei zile și includerea ultimei zile și se exprimă în ani prin împărțirea perioadei respective la numărul de zile (365 sau 366 de zile) ale anului întreg numărate înapoi de la ultima zi la aceeași zi din anul precedent.

d) Rezultatul calculului trebuie exprimat cu o precizie de cel puțin o zecimală. Dacă a doua zecimală este mai mare sau egală cu 5, la zecimala precedentă se adaugă unu.

e) Ecuația poate fi rescrisă folosind o singură sumă și conceptul de fluxuri (A_k), care vor fi pozitive sau negative, cu alte cuvinte plătite sau primite în perioade de la 1 la n , exprimate în ani, adică:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk},$$

S fiind balanța de fluxuri prezentă. În cazul în care scopul este păstrarea echivalenței fluxurilor, valoarea va fi zero.

II. Ipoteze suplimentare necesare pentru calculul DAE:

a) În cazul în care prin contractul de credit se acordă consumatorului libertate în privința efectuării tragerilor, se consideră că suma totală a creditului este trasă imediat și în întregime.

b) În cazul în care un contract de credit prevede modalități de tragere diferite, cu costuri diferite sau cu rate ale dobânzii diferite, suma totală a creditului se consideră a fi trasă la nivelul cel mai mare al costurilor și al ratei dobânzii aplicate mecanismului de tragere cel mai frecvent utilizat pentru respectivul tip de contract de credit.

c) În cazul în care un contract de credit dă consumatorului libertate în privința efectuării tragerilor în general, dar impune, printre diferitele modalități de tragere, o limitare în ceea ce privește suma creditului și perioada de timp, suma creditului se consideră a fi trasă la prima dată prevăzută în contractul de credit și în conformitate cu respectivele limite de tragere.

d) În cazul în care sunt oferite rate ale dobânzii și costuri diferite pentru o perioadă sau sumă limitată, rata dobânzii și costurile cele mai ridicate se consideră a fi rata dobânzii și costuri pentru întreaga durată a contractului de credit.

e) Pentru contractele de credit în cadrul cărora s-a convenit o rată fixă a dobânzii pentru perioada inițială, la sfârșitul căreia se stabilește o nouă rată a dobânzii care este ulterior ajustată periodic în funcție de un indicele de referință, calculul DAE pornește de la ipoteza că, la sfârșitul perioadei cu rată fixă a dobânzii, rata dobânzii este aceeași ca la momentul calculării DAE, pe baza valorii indicelui de referință de la acel moment, dar nu este inferioară ratei fixe a dobânzii.

f) În cazul în care plafonul creditului nu a fost încă convenit, acesta este considerat a fi de 170 000 EUR. În cazul contractelor de credit, altele decât datorii sau garanții contingente, al căror scop nu este de a achiziționa sau menține un drept asupra unui bun imobil sau teren, al descoperitului de cont, al cardurilor de debit cu amânare la plată sau al cardurilor de credit, plafonul este implicit de 1 500 EUR.

g) În cazul contractelor de credit, altele decât descoperitul de cont, creditele-punte, contractele de credit cu partajare de proprietate, datoriile sau garanțiile contingente și contractele de credit pe durată nedeterminată menționate în ipotezele prevăzute la literele i), j), k), l) și m):

(i) în cazul în care data sau suma unei rambursări de capital, care trebuie să fie efectuată de către consumator, nu pot fi stabilite, se presupune că rambursarea se efectuează la prima dată prevăzută în contractul de credit și pentru suma cea mai mică prevăzută în acest contract;

(ii) în cazul în care intervalul dintre data tragerii inițiale și data primei plăți care trebuie efectuată de către consumator nu poate fi stabilit, acesta se consideră a fi intervalul cel mai scurt.

h) În cazul în care data sau suma unei plăți care trebuie să fie efectuată de către consumator nu pot fi stabilite pe baza contractului de credit sau a ipotezelor menționate la literele g), i), j), k), l) și m) se presupune că plata se efectuează în conformitate cu datele și condițiile solicitate de către creditor și, atunci când acestea nu sunt cunoscute:

- (i) dobânzile sunt achitate împreună cu rambursările de capital;
- (ii) costuri care nu sunt purtătoare de dobânzi, exprimate sub forma unei sume unice, sunt achitate la data încheierii contractului de credit;
- (iii) costurile care nu sunt purtătoare de dobânzi, exprimate sub forma mai multor plăți, sunt achitate la intervale regulate, începând cu data primei rambursări de capital și, în cazul în care suma acestor plăți nu este cunoscută, se presupune că reprezintă sume egale;
- (iv) plata finală lichidează soldul capitalului, dobânzile și alte costuri eventuale.

i) În cazul unei facilități de tip descoperit de cont, se consideră că suma totală a creditului a fost trasă în totalitate și pentru întreaga durată a contractului de credit. În cazul în care durata facilității de tip descoperit de cont nu este cunoscută, DAE se calculează în baza ipotezei că durata creditului este de trei luni.

j) În cazul unui credit punte, se consideră că suma totală a creditului a fost trasă în totalitate și pentru întreaga durată a contractului de credit. În cazul în care durata contractului de credit nu este cunoscută, DAE se calculează în baza ipotezei că durata creditului este de 12 luni.

k) În cazul unui contract de credit cu durată nedeterminată, altul decât o facilitate de tip descoperit de cont și decât un credit-punte, se presupune că:

- (i) pentru contractele de credit, al căror scop este de a achiziționa sau menține drepturi asupra unor bunuri imobile, creditul este furnizat pentru o perioadă de 20 de ani de la data primei trageri și cu condiția ca plata finală efectuată de consumator să lichideze soldul capitalului, dobânzile și alte costuri eventuale; în cazul contractelor de credit al căror scop nu este de a achiziționa sau menține drepturi asupra unor bunuri imobile sau care sunt trase prin carduri de debit cu amânare la plată sau carduri de credit, perioada respectivă este de un an;
- (ii) capitalul este rambursat de consumator în tranșe lunare egale, începând cu o lună de la data tragerii inițiale. Totuși, în cazurile în care capitalul trebuie să fie rambursat în totalitate, într-o singură tranșă, în cadrul fiecărei perioade de plată, tragerile și rambursările succesive ale întregului capital efectuate de către consumator sunt considerate a fi efectuate de-a lungul unei perioade de un an. Dobânzile și alte costuri se aplică în conformitate cu aceste trageri și rambursări de capital și astfel cum se prevede în contractul de credit.

În sensul prezentului punct, un contract de credit cu durată nedeterminată este un contract de credit fără durată fixă și cuprinde creditele care trebuie să fie rambursate în totalitate în cadrul unei perioade de timp sau după o perioadă de timp dar care, odată ce au fost rambursate, devin disponibile pentru o altă trageră.

l) În cazul datoriilor sau al garanțiilor contingente, suma totală a creditului este considerată trasă integral ca sumă unică, la data care survine mai devreme dintre:

- (i) ultima dată de trageră permisă în temeiul contractului de credit care reprezintă principala sursă a datoriei sau a garanției contingente; sau
- (ii) în cazul unui contract de credit cu posibilitate de reînnoire, sfârșitul perioadei inițiale înainte de reînnoirea contractului.

m) În cazul contractelor de credit cu partajare de proprietate:

(i) plățile efectuate de consumatori sunt considerate a fi efectuate la ultima dată sau la ultimele date permise în temeiul contractului de credit;

(ii) creșterile procentuale ale valorii bunului imobil prin care se garantează contractul de credit cu partajare de proprietate și rata indicelui de inflație menționat în contract, se consideră a fi un procentaj egal cu valoarea cea mai mare dintre rata țintă de inflație actuală a băncii centrale și nivelul inflației în statul membru în care se găsește bunul imobil la momentul încheierii contractului de credit sau 0 % în cazul în care procente menționate anterior sunt negative.

ANEXA Nr. 2

FIȘA EUROPEANĂ DE INFORMAȚII STANDARDIZATE (FEIS)

PARTEA A

Textul din acest model se reproduce exact în FEIS. Indicațiile dintre parantezele pătrate se înlocuiesc cu informațiile corespunzătoare. În partea B sunt furnizate instrucțiuni pentru creditor sau, după caz, pentru intermediarul de credite în vederea completării FEIS.

Ori de câte ori se menționează textul „după caz”, creditorul furnizează informația cerută dacă aceasta este pertinentă pentru contractul de credit. Dacă informația nu este pertinentă, creditorul o șterge sau elimină întreaga secțiune (de exemplu, în cazul în care secțiunea nu este aplicabilă). În cazul în care întreaga secțiune este eliminată, numerotarea secțiunilor FEIS se modifică în mod corespunzător.

Informațiile de mai jos se furnizează într-un singur document. Caracterele utilizate trebuie să fie ușor lizibile. Pentru informațiile care trebuie scoase în evidență, se utilizează caractere aldine, mai mari sau umbrite. Se evidențiază toate avertizările aplicabile legate de riscuri.

Model de FEIS

(Text introductiv)
Prezentul document a fost elaborat pentru [numele consumatorului] la [data curentă].
Prezentul document a fost elaborat pe baza informațiilor pe care le-ați oferit până în acest moment și a condițiilor actuale de pe piața financiară.
Informațiile de mai jos rămân valabile până la [data de valabilitate], (după caz) exceptând rata dobânzii și alte costuri. După data respectivă, acestea pot fi modificate în funcție de evoluția pieței.
(După caz) Prezentul document nu constituie o obligație pentru [numele creditorului] de a vă acorda un împrumut.
1. Creditorul
[Denumire]
[Numărul de telefon]
[Adresa fizică]
(Opțional) [Adresa de e-mail]

(Opțional) [Numărul de fax]
(Opțional) [Adresa web]
(Opțional) [Punct/persoană de contact]
(După caz, informații despre posibilitatea prestării de servicii de consiliere:) [(În urma evaluării nevoilor și a situației dumneavoastră, recomandăm să contractați acest credit ipotecar./Nu recomandăm un anumit credit ipotecar pentru dumneavoastră. Totuși, pe baza răspunsurilor dumneavoastră la unele întrebări, vă oferim informații despre acest credit ipotecar pentru ca dumneavoastră să puteți lua o decizie pe cont propriu.)]
2. (După caz) Intermediarul de credite
[Denumire]
[Numărul de telefon]
[Adresa fizică]
(Opțional) [Adresa de e-mail]
(Opțional) [Numărul de fax]
(Opțional) [Adresa web]
(Opțional) [Punct/persoană de contact]
(După caz [informații despre posibilitatea prestării de servicii de consiliere]) [(În urma evaluării nevoilor și a situației dumneavoastră, recomandăm să contractați acest credit ipotecar./Nu recomandăm un anumit credit ipotecar pentru dumneavoastră. Totuși, pe baza răspunsurilor dumneavoastră la unele întrebări, vă oferim informații despre acest credit ipotecar pentru ca dumneavoastră să puteți lua o decizie pe cont propriu.)]
[Remunerarea]
3. Principalele caracteristici ale împrumutului
Suma și moneda împrumutului care urmează să fie acordat: [suma][moneda]
(După caz) Acest împrumut nu este în [moneda națională a împrumutatului]
(După caz) Suma împrumutului dumneavoastră în [moneda națională a împrumutatului] s-ar putea modifica.
(După caz) De exemplu, dacă valoarea [monedei naționale a împrumutatului] ar scădea cu 20 % în raport cu [moneda împrumutului], suma împrumutului dumneavoastră ar crește la [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. Cu toate acestea, suma ar putea depăși nivelul respectiv în cazul în care valoarea [monedei naționale a împrumutatului] scade cu mai mult de 20 %.
(După caz) Suma maximă a împrumutului dumneavoastră va fi [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. (După caz) Veți primi o avertizare dacă suma creditului atinge [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. (După caz) Veți avea oportunitatea să [a

se introduce dreptul de a renegocia împrumutul în monedă străină sau dreptul de a converti împrumutul în [moneda relevantă], precum și condițiile.

Durata împrumutului: [durata]

[Tipul împrumutului]

[Tipul ratei dobânzii aplicabile]

Suma totală care trebuie rambursată:

Aceasta înseamnă că veți rambursa [suma] pentru fiecare [unitate de monedă] împrumutată.

(După caz) [Acesta/o parte din acesta] este un împrumut la care se rambursează inițial numai dobânda. Veți datora în continuare [a se introduce suma împrumutului la care se rambursează inițial numai dobânda] la sfârșitul creditului ipotecar.

(După caz) Valoarea bunului, prezumată în scopul de a pregăti prezenta fișă: [a se introduce suma]

(După caz) Suma maximă disponibilă a împrumutului în raport cu valoarea bunului [a se introduce procentul] sau valoarea minimă a bunului necesară pentru împrumutarea sumei menționate spre exemplificare [a se introduce suma]

[Garanție]

4. Rata dobânzii și alte costuri

Dobânda anuală efectivă (DAE) reprezintă costul total al împrumutului exprimat ca procentaj anual. DAE este indicată pentru a vă ajuta să comparați diferite oferte.

DAE aplicabilă împrumutului dumneavoastră este [DAE].

Ea cuprinde:

Rata dobânzii [valoarea exprimată ca procent sau, după caz, indicarea unui indice de referință și a valorii procentuale a marjei creditorului]

[Alte componente ale DAE]

Costuri de achitat o singură dată

(După caz) Va trebui să plătiți o taxă pentru înregistrarea împrumutului ipotecar. [A se introduce valoarea taxei, în cazul în care aceasta este cunoscută, sau baza de calcul.]

Costuri de plătit în mod regulat

(După caz) Această DAE este calculată utilizând ipotezele privind rata dobânzii.

(După caz) Întrucât [o parte din] împrumutul dumneavoastră este un împrumut cu rată variabilă a dobânzii, DAE reală ar putea diferi de această DAE în cazul în care rata dobânzii dumneavoastră se modifică. De exemplu, dacă rata dobânzii ar crește la [scenariul descris în partea B], DAE ar

putea crește la [a se introduce DAE ilustrativă corespunzătoare scenariului respectiv]. (După caz) Vă atragem atenția asupra faptului că această DAE este calculată în ipoteza că rata dobânzii rămâne la nivelul fixat pentru perioada inițială pe toată durata contractului. (După caz) Următoarele costuri nu sunt cunoscute de creditor și, în consecință, nu sunt incluse în DAE: [Costuri] (După caz) Va trebui să plătiți o taxă pentru înregistrarea împrumutului ipotecar. Vă rugăm să vă asigurați că sunteți la curent cu toate celelalte taxe și costuri asociate împrumutului dumneavoastră.
5. Numărul și frecvența plăților Frecvența rambursărilor: [frecvență] Numărul de plăți: [număr]
6. Suma fiecărei rate [suma][moneda] Veniturile dumneavoastră pot varia. Vă rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele [frecvență], în cazul în care veniturile dumneavoastră vor scădea. (După caz) Întrucât [acesta/o parte din acesta] este un împrumut la care se rambursează inițial numai dobânda, va trebui să luați măsuri separate pentru a rambursa [a se introduce suma împrumutului în regimul în care se plătește inițial numai dobânda] pe care îi veți datora la sfârșitul creditului ipotecar. Nu uitați să adăugați orice plăți suplimentare pe care va trebui să le efectuați pe lângă suma ratei menționată aici. (După caz) Rata dobânzii aferente [unei părți a] acestui împrumut se poate modifica. Aceasta înseamnă că valoarea ratelor dumneavoastră ar putea crește sau scădea. De exemplu, dacă rata dobânzii ar crește la [scenariul descris în partea B], plățile dumneavoastră ar putea crește la [a se introduce suma ratei corespunzătoare scenariului respectiv]. (După caz) Suma pe care o aveți de plătit în [moneda națională a împrumutatului] în fiecare [frecvența ratelor] s-ar putea modifica. (După caz) Plățile dumneavoastră ar putea crește la [a se introduce suma maximă în moneda națională a împrumutatului] în fiecare [a se introduce perioada]. (După caz) De exemplu, dacă valoarea [monedei naționale a împrumutatului] ar scădea cu 20 % în raport cu [moneda împrumutului], ați avea de plătit [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului] în plus în fiecare [a se introduce perioada]. Plățile dumneavoastră ar putea crește cu mai mult decât atât. (După caz) Cursul de schimb utilizat pentru conversia ratei dumneavoastră din [moneda împrumutului] în [moneda națională a împrumutatului] va fi cel publicat de [numele instituției care publică cursul de schimb] la [data] sau va fi calculat la [data] utilizând [a se introduce numele indicelui de referință și al metodei de calcul]. (După caz) [Detalii cu privire la produse de economisire legate, împrumuturi cu dobânda amânată]
7. (După caz) Tablou de rambursare ilustrativ

Acest tablou prezintă suma de plată la fiecare [frecvență]. Ratele (coloana [nr. relevant]) reprezintă suma dobânzii de plătit (coloana [nr. relevant]), după caz, a capitalului rambursat (coloana [nr. relevant]) și, după caz, a altor costuri (coloana [nr. relevant]). (După caz) Costurile din coloana „alte costuri” se referă la [lista costurilor]. Capitalul rămas de rambursat (coloana [nr. relevant]) este suma din împrumut care rămâne de rambursat după fiecare rată. [Tablou]
8. Obligații suplimentare Pentru a beneficia de condițiile de împrumut descrise în prezentul document, împrumutatul trebuie să îndeplinească următoarele obligații: [Obligații] (După caz) Vă atragem atenția că, dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite, condițiile de împrumut descrise în prezentul document (inclusiv rata dobânzii) pot fi modificate. (După caz) Vă atragem atenția asupra eventualelor consecințe ale anulării într-un stadiu ulterior a oricăruia dintre serviciile accesorii aferente împrumutului: [Consecințe]
9. Rambursarea anticipată Aveți posibilitatea să rambursați anticipat acest împrumut, total sau parțial. (După caz) [Condiții] (După caz) Cost de lichidare: [a se introduce suma sau, în cazul în care nu este posibil, metoda de calcul] (Dacă este cazul) În cazul în care decideți să rambursați anticipat acest împrumut, vă rugăm să ne contactați.
10. Funcții flexibile (După caz) [Informații privind transferabilitatea/subrogarea] Aveți posibilitatea de a transfera acest împrumut la un alt [creditor] [sau] [bun]: [A se introduce condițiile] (După caz) Nu aveți posibilitatea de a transfera acest împrumut la un alt [creditor] [sau] [bun]. (După caz) Funcții suplimentare: [a se introduce explicația funcțiilor suplimentare enumerate în partea B și, în mod opțional, orice alte funcții oferite de creditor în cadrul contractului de credit și nementionate în secțiunile anterioare].
11. Alte drepturi ale împrumutatului Aveți la dispoziție [perioada de reflecție] de la [momentul la care începe perioada de reflecție] pentru a reflecta înainte de a vă angaja în contractarea acestui împrumut. După ce ați primit contractul de credit din partea creditorului, nu îl puteți accepta înainte de sfârșitul [perioada de reflecție].
12. Plângeri

Dacă aveți o plângere, vă rugăm să contactați [a se introduce punctul de contact intern sau sursa de informații privind procedura]. (După caz) Termenul maxim pentru tratarea plângerii [perioada] (După caz) [Dacă nu sunteți satisfăcut de modul în care am răspuns plângerii dumneavoastră la nivel intern], puteți contacta de asemenea: Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor (După caz) sau puteți contacta FIN-NET pentru informații despre organismul echivalent din țara dumneavoastră.
13. Nerespectarea angajamentelor legate de împrumut: consecințe pentru împrumutat [Tipuri de nerespectare] [Consecințe financiare și/sau juridice] În cazul în care vă confrunțați cu dificultăți în efectuarea plăților dumneavoastră [frecvența], vă rugăm să ne contactați imediat pentru a explora potențiale soluții. (Dacă este cazul) Vă atragem atenția că, în ultimă instanță, locuința dumneavoastră poate fi supusă procedurii de executare silită dacă nu veți achita ratele.
(După caz) 14. Informații suplimentare (După caz) [Precizarea dreptului aplicabil contractului de credit]. [A se introduce declarația privind obligația de a se oferi un proiect de contract de credit]
15. Autorități de supraveghere Autoritatea competentă să supravegheze respectarea prevederilor legale de către creditor este [Denumire/denumiri și adresă web/adrese web a/ale autorității/autorităților de supraveghere] (După caz) Autoritatea competentă să supravegheze respectarea prevederilor legale de către intermediarul de credite este [Denumire și adresă web a autorității de supraveghere].

PARTEA B

Instrucțiuni pentru completarea FEIS

Pentru completarea FEIS se respectă cel puțin următoarele instrucțiuni.

Secțiunea "Text introductiv"

1. Data de valabilitate se scoate în evidență în mod corespunzător. În sensul prezentei secțiuni, "data de valabilitate" înseamnă perioada în cursul căreia informațiile, cum ar fi rata dobânzii, cuprinse în FEIS rămân neschimbate și se aplică în cazul în care creditorul decide să acorde creditul în cursul respectivei perioade. În cazul în care stabilirea ratei aplicabile a dobânzii și a altor costuri depinde de rezultatul vânzării obligațiunilor suport, dobânda eventuală și alte costuri pot diferi de cele declarate. În astfel de circumstanțe, se menționează faptul că data de valabilitate nu se aplică ratei dobânzii și altor costuri prin adăugarea cuvintelor: "exceptând rata dobânzii și alte costuri".

Secțiunea "I. Creditorul"

1. Denumirea, numărul de telefon și adresa fizică a creditorului se referă la datele de contact pe care consumatorul le poate utiliza în viitor pentru corespondență.

2. Informațiile cu privire la adresa de e-mail, numărul de fax, adresa web și persoana/punctul de contact sunt facultative.

Secțiunea (După caz) "2. Intermediarul de credite"

În cazul în care informațiile despre produs sunt furnizate consumatorului de către un intermediar de credite, intermediarul respectiv include următoarele informații:

1. Denumirea, numărul de telefon și adresa fizică a intermediarului de credite se referă la datele de contact pe care consumatorul le poate utiliza în viitor pentru corespondență.
2. Informațiile cu privire la adresa de e-mail, numărul de fax, adresa web și persoana/punctul de contact sunt facultative.
3. Intermediarul de credite informează consumatorul cu privire la posibilitatea prestării de servicii de consiliere și regimul în care se prestează, utilizând formularea din partea A.
4. O explicație a modului în care este remunerat intermediarul de credite. În cazurile în care acesta primește comision din partea unui creditor, se furnizează suma, precum și denumirea creditorului în cazurile în care este diferită de cea care apare în secțiunea 1.

Secțiunea "3. Principalele caracteristici ale împrumutului"

1. Prezenta secțiune explică în mod clar principalele caracteristici ale creditului, inclusiv suma și moneda, precum și riscurile potențiale asociate ratei dobânzii, inclusiv cele menționate la punctul 8, și sistemul de amortizare.
2. În cazul în care moneda împrumutului este diferită de moneda națională a consumatorului, creditorul indică faptul că consumatorul va primi avertizări periodice, cel puțin atunci când cursul de schimb fluctuează cu mai mult de 20 % și, după caz, va beneficia de dreptul de a converti moneda contractului de credit sau posibilitatea de a renegocia condițiile și orice alte aranjamente aflate la dispoziția consumatorului pentru a-și limita expunerea la riscul ratei de schimb valutar. Creditorul indică un exemplu al efectului pe care l-ar avea asupra sumei împrumutului o scădere de 20 % a valorii monedei naționale a consumatorului în raport cu moneda creditului.
3. Durata creditului se exprimă în ani sau în luni, în funcție de care dintre aceste perioade este mai pertinentă. Dacă perioada pe care este acordat creditul poate varia în cursul duratei contractului, creditorul explică în ce moment și în ce condiții se poate întâmpla acest lucru. În cazul în care creditul se acordă pe o durată nedeterminată, de exemplu, pentru un card de credit garantat, creditorul indică cu claritate acest lucru.
4. Tipul de credit trebuie indicat în mod clar (de exemplu credit ipotecar, împrumut pentru locuință, card de credit garantat). Descrierea tipului de credit indică cu claritate modul de rambursare a principalului și a dobânzii pe durata creditului (de exemplu, sistemul de amortizare) specificând cu claritate dacă contractul de credit este pe bază de rambursare de principal sau pe bază de rambursare inițială numai a dobânzii sau o combinație a ambelor tipuri.
5. În cazul în care întregul credit sau o parte a acestuia este cu rambursarea inițială numai a dobânzii, o declarație care indică în mod clar acest fapt se introduce și se evidențiază la sfârșitul prezentei secțiuni, utilizând formularea din partea A.
6. Prezenta secțiune explică de asemenea dacă rata dobânzii este fixă sau variabilă și, după caz, precizează perioadele în care aceasta rămâne fixă, frecvența revizuirilor ulterioare și eventualele limite în ceea ce privește variabilitatea ratei dobânzii, de exemplu plafoane sau praguri.
Se explică formula utilizată pentru revizuirea ratei dobânzii și diferitele componente ale acesteia (de exemplu, indicele de referință). Creditorul indică de asemenea, de exemplu prin intermediul unei adrese web, unde sunt disponibile informații suplimentare privind indicii sau ratele utilizate în formulă, de exemplu Euribor sau indicele de referință al Băncii Naționale a României.

7. În cazul în care se aplică rate diferite ale dobânzii, în circumstanțe diferite, se furnizează informații cu privire la toate ratele aplicabile.

8. "Suma totală care trebuie rambursată" corespunde sumei totale plătitibile de către consumator. Aceasta se exprimă ca suma dintre valoarea creditului și costul total al creditului. În cazul în care rata dobânzii nu este fixată pe durata contractului, se evidențiază faptul că suma respectivă are caracter ilustrativ și poate varia, în special în raport cu variația ratei dobânzii.

9. Creditorul atrage atenția consumatorului asupra faptului că creditul urmează să fie garantat printr-o ipotecă asupra bunului imobil sau prin altă garanție comparabilă sau printr-un drept asupra bunului imobil. După caz, creditorul indică de asemenea valoarea prezumată a bunului imobil sau a unui alt tip de garanție, utilizată în scopul pregătirii prezentei fișe.

10. Creditorul indică, după caz, fie:

a) "suma maximă disponibilă a împrumutului în raport cu valoarea bunului", indicând ponderea creditelor în valoarea garanțiilor ipotecare. Acest raport trebuie însoțit de un exemplu în valoare absolută al sumei maxime care poate fi împrumutată pentru o anumită valoare a bunului; fie

b) "valoarea minimă a bunului impusă de creditor pentru a acorda un împrumut în suma ilustrată."

11. În cazul în care creditul este un credit în mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), acest lucru se reflectă în indicarea tipului de credit și se furnizează informațiile necesare pentru fiecare parte a creditului.

Secțiunea "4. Rata dobânzii și alte costuri"

1. Referirea la "rata dobânzii" corespunde ratei sau ratelor dobânzii.

2. Rata dobânzii se menționează ca valoare procentuală. În cazul în care rata dobânzii este variabilă, creditorul indică rata dobânzii prin precizarea indicelui de referință și a unei valori a marjei creditorului. Cu toate acestea, creditorul indică valoarea indicelui de referință care este valabilă în ziua emiterii FEIS. În cazul în care rata dobânzii este variabilă, informațiile includ de asemenea: a) ipotezele utilizate pentru calcularea DAE; b) în cazul în care este relevant, plafoanele și pragurile aplicabile; și c) un avertisment cu privire la faptul că variabilitatea ar putea afecta nivelul real al DAE. Pentru a atrage atenția consumatorului, mărimea caracterelor utilizate pentru avertizare este mai mare și iese în evidență din corpul principal al FEIS. Avertismentul se însoțește de un exemplu ilustrativ al DAE. În cazul în care există un plafon pentru rata dobânzii, exemplul presupune că rata dobânzii crește cu prima oportunitate posibilă la cel mai înalt nivel prevăzut în contractul de credit. În cazul în care nu există un plafon, exemplul ilustrează DAE la cea mai ridicată rată a dobânzii din ultimii cel puțin 20 de ani sau, în cazul în care datele utilizate pentru calcularea ratei dobânzii sunt disponibile pentru o perioadă mai scurtă de 20 de ani, din cea mai lungă perioadă pentru care sunt disponibile datele respective, pe baza valorii maxime a indicelui de referință extern utilizat în calcularea ratei dobânzii. Aceste cerințe nu se aplică contractelor de credit pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator. În cazul creditelor pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator, informațiile includ o avertizare cu privire la faptul că DAE este calculată pe baza ratei dobânzii pentru perioada inițială. Avertizarea se însoțește de o altă DAE cu caracter ilustrativ, calculată în conformitate cu art. 29 alin. (5). În cazul în care creditele sunt credite cu mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), se furnizează informații pentru fiecare parte a creditului.

3. În secțiunea privind "alte componente ale DAE" se listează toate celelalte costuri incluse în DAE, inclusiv costurile de achitat o singură dată. Creditorul listează fiecare cost pe categorii (costurile de achitat o singură dată, costurile de achitat în mod regulat și incluse în rate, costurile care trebuie achitate în mod regulat dar nu sunt incluse în rate), indicând valoarea acestora, cui trebuie plătite și în ce moment. Aceasta nu trebuie să includă costurile suportate pentru încălcările obligațiilor contractuale. În

cazul în care valoarea nu este cunoscută, creditorul furnizează o indicație cu privire la valoare dacă acest lucru este posibil sau, în cazul în care nu este posibil, modul în care se va calcula valoarea, specificând că valoarea furnizată este numai cu caracter indicativ. În cazul în care anumite costuri nu sunt incluse în DAE, deoarece nu sunt cunoscute creditorului, acest lucru se evidențiază.

În cazul în care consumatorul a informat creditorul în legătură cu una sau mai multe componente ale creditului preferat, precum durata contractului de credit și suma totală a creditului, creditorul utilizează aceste componente, în măsura în care este posibil; în cazul în care un contract de credit prevede modalități de trageră diferite, cu costuri diferite sau cu rate ale dobânzii diferite, și creditorul folosește ipoteza din anexa I partea II, contractul indică faptul că aplicarea altor mecanisme de trageră pentru acest tip de contract de credit poate avea drept rezultat aplicarea unei DAE mai mari. În cazul în care condițiile pentru trageră sunt utilizate pentru calcularea DAE, creditorul evidențiază tarifele asociate altor mecanisme de trageră, care nu sunt în mod necesar aceleași utilizate la calcularea DAE.

4. În cazul în care se aplică o taxă pentru înregistrarea ipotecii sau a unei garanții comparabile, acest lucru se dezvăluie în această secțiune precizând valoarea, în cazul în care este cunoscută, sau, în cazul în care nu este posibil, baza utilizată pentru determinarea sumei. În cazul în care taxele sunt cunoscute și sunt incluse în DAE, existența și valoarea taxei se listează în rubrica "Costuri de achitat o singură dată". În cazul în care taxele nu sunt cunoscute de către creditor și, prin urmare, nu sunt incluse în DAE, existența taxelor se menționează în mod clar în lista costurilor care nu sunt cunoscute de creditor. În ambele cazuri, se utilizează formularea standardizată din partea A în rubrica corespunzătoare.

Secțiunea "5. Numărul și frecvența plăților"

1. În cazul în care plățile urmează să fie efectuate periodic, se indică frecvența acestora (de exemplu, lunar). În cazul în care frecvența plăților va fi neregulată, acest lucru trebuie explicat cu claritate consumatorului.

2. Numărul plăților indicate acoperă întreaga durată a creditului.

Secțiunea "6. Suma fiecărei rate"

1. Moneda creditului și moneda ratelor se indică cu claritate.

2. În cazul în care valoarea ratelor se poate schimba pe durata creditului, creditorul specifică perioada în care valoarea inițială a ratei va rămâne neschimbată și precizează când și cu ce frecvență se va modifica ulterior.

3. În cazul în care întregul credit sau o parte a acestuia este cu rambursare inițială numai a dobânzii, o declarație care indică în mod clar acest fapt se introduce și se evidențiază la sfârșitul prezentei secțiuni, utilizând formularea din partea A.

Dacă există o cerință ca consumatorul să contracteze un produs de economisire legat, drept condiție pentru a primi un credit la care se plătește inițial doar dobânda, garantat printr-o ipotecă sau altă garanție comparabilă, se menționează de asemenea valoarea și frecvența plăților pentru acest produs.

4. În cazul în care rata dobânzii este variabilă, informațiile includ și o declarație care indică acest fapt, utilizând formularea din partea A și o ilustrare a sumei maxime a ratei. În cazul în care există un plafon, ilustrarea indică suma ratei în cazul în care rata dobânzii crește la nivelul plafonului. În cazul în care nu există un plafon, scenariul cel mai defavorabil ilustrează nivelul ratei pentru cea mai ridicată rată a dobânzii din ultimii 20 de ani sau, în cazul în care datele utilizate pentru calcularea ratei dobânzii sunt disponibile pentru o perioadă mai scurtă de 20 de ani, din cea mai lungă perioadă pentru care sunt disponibile datele respective, pe baza valorii maxime a indicelui de referință extern utilizate în calcularea ratei dobânzii. Această cerință de a furniza un exemplu ilustrativ nu se aplică contractelor de credit pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator. În cazul în care

creditele sunt credite cu mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), se oferă informații pentru fiecare parte a creditului și pentru total.

5. (După caz) În cazul în care moneda creditului este diferită de moneda națională a consumatorului sau în cazul în care creditul este indexat la o monedă diferită de moneda națională a consumatorului, creditorul include exemple numerice care să arate cu claritate modul în care modificările cursului de schimb relevant pot afecta quantumul ratelor, utilizând formularea din partea A. Respectivul exemplu se bazează pe o reducere de 20 % a valorii monedei naționale a consumatorului, însoțit de o declarație pusă în evidență care precizează că ratele ar putea înregistra o creștere superioară celei presupuse în acest exemplu. În cazul în care există un plafon care limitează acea creștere la mai puțin de 20 %, se furnizează în schimb suma maximă a plăților în moneda consumatorului și se omite declarația privind posibilitatea unor creșteri suplimentare.

6. În cazul în care creditul este integral sau parțial un credit cu rată variabilă a dobânzii și se aplică punctul 5, exemplul de la punctul 3 se furnizează pe baza sumei ratei menționate la punctul 1.

7. În cazul în care moneda utilizată pentru plata ratelor este diferită de moneda creditului sau în cazul în care quantumul fiecărei rate exprimat în moneda națională a consumatorului depinde de valoarea corespunzătoare într-o monedă diferită, prezenta secțiune precizează data la care este calculat cursul de schimb aplicabil și fie cursul de schimb, fie baza utilizată pentru calculare, precum și frecvența ajustării acestora. După caz, precizarea respectivă include denumirea instituției care publică cursul de schimb.

8. În cazul în care creditul este un credit cu dobândă amânată, pentru care dobânda datorată nu este achitată integral prin rate și se adaugă la quantumul total al creditului care a rămas de rambursat, se explică: cum și când dobânda amânată se adaugă la credit ca sumă în numerar și care sunt implicațiile pentru consumator în ceea ce privește datoria rămasă.

Secțiunea "7. Tablou de rambursare ilustrativ"

1. Prezenta secțiune se include în cazul în care creditul este un credit cu dobândă amânată, pentru care dobânda datorată nu se rambursează integral prin rate și se adaugă la quantumul total al creditului rămas de rambursat sau în cazul în care rata dobânzii este fixă pe durata contractului de credit, respectiv în cazurile prevăzute la art. 16 alin. (2) și art. 28. În cazul în care consumatorul are dreptul de a primi un tablou de amortizare revizuit, acest lucru se indică, împreună cu condițiile în care consumatorul beneficiază de dreptul respectiv.

2. În cazul în care rata dobânzii poate varia pe durata creditului, creditorul să indice perioada în care această rată inițială va rămâne neschimbată.

3. Tabloul care trebuie inclus în această secțiune conține următoarele coloane: "calendar de rambursare" (de exemplu, luna 1, luna 2, luna 3), "valoarea ratei", "dobânda plătită per rată", "alte costuri incluse în rată" (după caz), "capital rambursat per rată" și "capital rămas de rambursat după fiecare rată".

4. Pentru primul an de rambursare, informațiile se indică pentru fiecare rată, iar pentru fiecare coloană se indică un subtotal la sfârșitul aceluși prim an. Pentru anii următori, detaliile pot fi furnizate la nivel anual. La sfârșitul tabloului se adaugă un rând pentru totalul general, care indică sumele totale pentru fiecare coloană. Costul total al creditului plătit de consumator (altfel spus, suma globală pentru coloana "valoarea ratei") se evidențiază cu claritate și se prezintă ca atare.

5. Dacă rata dobânzii poate fi revizuită și valoarea ratei după fiecare revizuire nu este cunoscută, creditorul poate indica în tabloul de amortizare aceeași valoare a ratelor pentru întreaga durată a creditului. În acest caz, creditorul aduce acest lucru la cunoștința consumatorului, diferențiind vizual sumele care sunt cunoscute de cele ipotetice (de exemplu, utilizând caractere cu dimensiuni diferite, borduri sau umbre). În plus, se explică într-un text lizibil care sunt perioadele în care sumele indicate în tablou pot varia și din ce motive.

Secțiunea "8. Obligații suplimentare"

1. Creditorul face trimitere în această secțiune la obligații, cum ar fi obligația de a asigura bunul, de a încheia o asigurare de viață, de a avea un salariu vărsat într-un cont deschis la creditor sau de a cumpăra orice alte produse sau servicii. Pentru fiecare obligație, creditorul specifică data până la care aceasta trebuie îndeplinită și față de cine există obligația respectivă.

2. Creditorul specifică de asemenea durata obligației, de exemplu până la sfârșitul contractului de credit. Pentru fiecare obligație, creditorul specifică eventualele costuri care nu sunt incluse în DAE, dar care trebuie achitate de consumator.

3. Creditorul menționează dacă este obligatoriu pentru consumator să dețină vreun tip de servicii accesorii pentru a obține creditul în condițiile enunțate și, în caz afirmativ, dacă consumatorul este obligat să le achiziționeze de la furnizorul preferat al creditorului sau dacă acestea pot fi contractate de la un furnizor la alegerea consumatorului. În cazul în care această posibilitate este condiționată de respectarea anumitor caracteristici minime de către serviciile accesorii, caracteristicile respective trebuie descrise în prezenta secțiune.

În cazul în care contractul de credit este grupat cu alte produse, creditorul menționează funcțiile principale ale produselor respective și precizează în mod clar dacă consumatorul are dreptul de a rezilia în mod separat contractul de credit și/sau produsele grupate, precum și condițiile și consecințele unei astfel de rezilieri și, după caz, potențialele consecințe ale rezilierii serviciilor accesorii cerute în legătură cu contractul de credit.

Secțiunea "9. Rambursare anticipată"

1. Creditorul indică condițiile în care consumatorul poate rambursa creditul anticipat, în totalitate sau parțial.

2. În secțiunea cu privire la costurile de lichidare, creditorul informează consumatorul că, în cazul rambursării anticipate, nu plătește compensație.

Secțiunea "10. Funcții flexibile"

1. După caz, creditorul explică posibilitatea de a transfera creditul la un alt creditor sau la un alt bun imobil și condițiile în care se poate realiza aceasta.

2. (După caz) Funcții suplimentare: Dacă produsul conține oricare dintre funcțiile enumerate la punctul 5, prezenta secțiune trebuie să enumere aceste funcții și să ofere o scurtă explicație privind: circumstanțele în care consumatorul poate utiliza funcția; eventualele condiții anexate funcției; dacă funcția care este parte a unui credit garantat printr-o ipotecă sau o garanție comparabilă înseamnă că un consumator își pierde orice protecții statutare sau alte protecții de obicei asociate cu funcția respectivă; societatea care furnizează funcția (dacă nu este chiar creditorul).

3. Dacă funcția conține un credit suplimentar, atunci prezenta secțiune trebuie să explice consumatorului: suma totală a creditului (incluzând creditul garantat prin ipotecă sau o garanție comparabilă); dacă creditul suplimentar este garantat sau nu; ratele relevante ale dobânzilor; și dacă creditul este reglementat sau nu. O astfel de sumă a creditului suplimentar fie este inclusă în evaluarea inițială a bonității, fie, în cazul în care nu este, prezenta secțiune precizează clar că disponibilitatea sumei suplimentare depinde de o evaluare suplimentară a capacității de rambursare a consumatorului.

4. Dacă funcția implică un instrument pentru economii, trebuie să se explice rata relevantă a dobânzii.

5. Funcțiile suplimentare posibile sunt: "plățile în exces/în minus" [plăți prin care se achită o sumă superioară sau inferioară ratei impuse în mod obișnuit de sistemul de amortizare]; "perioadele fără plăți" [perioade în care consumatorul nu trebuie să efectueze plăți]; "împrumutul din fonduri rambursate" [posibilitatea pe care o are consumatorul de a împrumuta din nou fonduri deja trase și rambursate]; "împrumutul suplimentar disponibil fără alte aprobări"; "împrumutul suplimentar garantat sau

negarantat" [în conformitate cu punctul 3 de mai sus]; "cardul de credit"; "contul curent conex"; și "contul de economii conex".

6. Creditorul poate include orice alte funcții oferite de creditor în cadrul contractului de credit și nemenționate în secțiunile anterioare.

Secțiunea "11. Alte drepturi ale împrumutatului"

1. Creditorul clarifică dreptul sau drepturile, de exemplu de reflecție și, după caz, alte drepturi existente, cum ar fi de transferabilitate (inclusiv de subrogare), specifică condițiile cărora dreptul sau drepturile respective le sunt supuse, procedura care trebuie urmată de consumator pentru a exercita dreptul sau drepturile respective, printre altele, adresa la care se trimite notificarea de retragere, precum și taxele corespunzătoare (după caz).

2. În cazul în care se aplică o perioadă de reflecție pentru consumator, acest lucru se menționează în mod clar.

Secțiunea "12. Plângeri"

1. Prezenta secțiune indică punctul de contact intern [numele departamentului relevant] și un mijloc de contact în scopul depunerii unei plângeri [adresă fizică] sau [număr de telefon] sau [persoana de contact]: [informații de contact] și un link către procedura de plângere pe pagina relevantă a site-ului web sau o sursă de informații similară.

2. Aceasta indică de asemenea numele organismului extern competent pentru plângeri și reparații extrajudiciare și, în cazul în care utilizarea procedurii de plângere interne reprezintă o condiție prealabilă pentru accesul la organismul respectiv, indică de asemenea acest lucru utilizând formularea din partea A.

3. În cazul contractelor de credit încheiate cu un consumator care își are reședința într-un alt stat membru, creditorul face trimitere la existența FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Secțiunea "13. Nerespectarea angajamentelor legate de împrumut: consecințe pentru împrumutat"

1. În cazul în care nerespectarea de către consumator a unei obligații legate de credit poate avea consecințe financiare sau juridice pentru acesta, creditorul descrie în prezenta secțiune diferitele cazuri principale (de exemplu, plată întârziată/neplată, nerespectarea obligațiilor prevăzute în secțiunea 8 "Obligații suplimentare") și indică de unde se pot obține informații suplimentare.

2. Pentru fiecare dintre aceste cazuri, creditorul indică în termeni clari, ușor de înțeles, sancțiunile sau consecințele cărora acestea le pot da naștere. Trimiterile la consecințe grave se scot în evidență.

3. În cazul în care bunul imobil utilizat pentru garantarea creditului ar putea fi returnat sau transferat către creditor, dacă consumatorul nu respectă obligațiile, prezenta secțiune include de asemenea o declarație care indică acest lucru utilizând formularea din partea A.

Secțiunea "14. Informații suplimentare"

Creditorul sau intermediarul de credite precizează dreptul consumatorului de a i se oferi o copie a proiectului de contract de credit, cel puțin odată ce s-a făcut o ofertă fermă pentru creditor.

Secțiunea "15. Autorități de supraveghere"

Se precizează autoritatea competentă pentru supravegherea etapei precontractuale a împrumutului.

ANEXA Nr. 3

Cerințele minime în materie de cunoștințe și competențe

1. Cerințele minime în materie de cunoștințe și competențe pentru personalul creditorilor, al intermediarilor de credite și al reprezentanților desemnați trebuie să includă:

- a) cunoștințe corespunzătoare cu privire la produsele de credit în sensul art. 2 și la serviciile accesorii oferite în mod obișnuit cu acestea;
- b) cunoștințe adecvate privind legislația din domeniul contractelor de credit pentru consumatori, inclusiv din domeniul protecției consumatorilor;
- c) cunoștințe corespunzătoare cu privire la procesul de achiziționare de bunuri imobile și înțelegerea acestuia;
- d) cunoștințe corespunzătoare cu privire la evaluarea garanțiilor;
- e) cunoștințe corespunzătoare cu privire la organizarea și funcționarea registrelor funciare;
- f) cunoștințe corespunzătoare cu privire la piața din statul membru relevant;
- g) cunoștințe corespunzătoare cu privire la standardele de etică în afaceri;
- h) cunoștințe corespunzătoare cu privire la procesul de evaluare a bonității consumatorilor sau, după caz, competențe în evaluarea bonității consumatorilor;
- i) un nivel corespunzător de competențe în domeniile financiar și economic.

2. Nivelul corespunzător de cunoștințe și competențe se stabilește pe baza:

a) calificărilor profesionale, de exemplu, diplome, certificate, formări profesionale, teste de competențe; sau

b) experienței profesionale, care poate fi definită ca un număr minim de ani de muncă în domenii ce țin de elaborarea, distribuirea sau intermedierea de produse de credit.

După 21 martie 2019, pentru stabilirea nivelului de cunoștințe și competențe corespunzătoare se vor stabili metode suplimentare.