



DOCUMENT DE INFORMARE EUROPEAN STANDARDIZAT (DIES)

Prezentul document a fost redactat pentru [●] la data de [●].

Acest document a fost redactat pe baza informatiilor furnizate de dumneavoastra pana in acest moment si in conformitate cu conditiile actuale ale pietei financiare. Informatiile furnizate mai jos sunt valabile pana la data de [●].

Dupa aceasta data, informatiile ar putea suferi modificari in functie de evolutia pietei.

1. FINANTATOR

Banca Transilvania S.A., cu sediul social in Cluj-Napoca (Romania), Calea Dorobantilor nr. 30-36, **Sucursala Italia** cu sediul la Roma, in Via Baldo degli Ubaldi 184/B, CAP 00167

Telefon: (+39) 06 88805262

Email: bancatransilvania@legalmail.it

Fax: (+39) 06 88805266

Site web: <https://it.bancatransilvania.it/>

Banca inregistrata in Registrul Bancilor de pe langa Banca Italiei, cod 3437.1, Cod Fiscal 12530711006, Numar de Inregistrare in Registrul Informatiilor Economice si Administrative (R.E.A.): RM – 1381265

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONTRACTULUI DE CREDIT

Suma si moneda contractului de credit acordat: [●] Euro

Durata contractului de credit: [●]

Tipul contractului de credit: credit garantat prin ipoteca asupra imobilului achizitionat, pe baza unui grafic de rambursare care prevede rambursarea periodica a capitalului si a dobanzilor

Tipul dobanzii aplicabile: variabila

Dobanda este egala cu cotaia Euribor 365 la sase luni, inregistrata in ultima zi a trimestrului anterior celui in care incepe a fi datorata prima rata, si ulterior variabila la fiecare trei luni, majorata cu o marja/*spread*; valoarea indicelui Euribor poate fi consultata la urmatoarea adresa web:

<https://mutuionline.24oreborsaonline.ilssole24ore.com/guide-mutui/euribor.asp>.

Suma totala datorata: [●]; suma este orientativa si poate varia, in special in functie de modificarile ratei dobanzii.

Aceasta inseamna ca veti rambursa [●] pentru fiecare Euro imprumutat.

Valoarea estimata a imobilului luata in considerare pentru intocmirea prezentului document de informare: [●]



Suma maxima posibila a creditului in raport cu valoarea imobilului: [●]

Prin urmare, pentru un imobil cu o valoare de € [●], echivalent in Lei, poate fi acordat un credit in valoare de € [●]

Garantia: inscrierea unei ipotechi de rang I asupra imobilului achizitionat.

3. Dobanda si alte costuri

Dobanda Anuala Efectiva Globala (DAEG) reprezinta costul total al contractului de credit exprimat ca procent anual. DAEG permite consumatorului sa compare diferitele oferte.

DAEG aplicabil acestui contract de credit este: [introdu procentaj] %

DAEG CONTINE:

Dobanda nominala anuala	Euribor la sase luni: [●] % plus un spread de 5,25% Daca indicele Euribor are o valoare negativa, acesta este considerat egal cu zero (clauza „floor”). Ca urmare, se va aplica o dobanda egala cu valoarea spread-ului pana in momentul in care Euribor va reveni la o valoare pozitiva.
Costuri platibile o singura data	
Analiza dosar	[●]
Impozit	[●]
Costuri periodice	
Administrare credit	[●]
Transmitere document de sinteza periodic	[●]

Acest DAEG este calculat pe baza unor ipoteze referitoare la rata dobanzii, prin urmare DAEG-ul efectiv ar putea fi diferit de cel indicat aici.

Intrucat dobanda din contractul de credit este variabila, DAEG-ul efectiv poate fi diferit de cel mentionat in acest document in cazul in care rata dobanzii se modifica.



De exemplu, dacă dobânda crește la 10,681% (calculată pe baza celui mai ridicat nivel istoric al indicelui Euribor la șase luni, respectiv 5,431%), DAEG-ul ar putea crește până la [●].

Acest DAEG este calculat presupunând că, pe întreaga durată a contractului, rata dobânzii rămâne la nivelul stabilit pentru perioada inițială.

Următoarele costuri nu sunt cunoscute de finanțator și, prin urmare, nu sunt incluse în DAEG:

Asigurare imobil obligatorie	Clientul are obligația de a încheia o poliță de asigurare împotriva incendiului și a riscurilor complementare pentru imobilul ipotecat, valabilă pe toată durata creditului, la o companie aleasă de client în România.
Formalități notariale	Toate costurile notariale legate de credit, aferente și rezultate din acesta (inclusiv costurile pentru eventualele autentificări ale copiilor contractului de credit și pentru autentificarea semnăturii traducătorului pe traducerea contractului), precum și costurile aferente formalităților de înscriere a ipotecii în România și radierii ipotecii, sunt în sarcina clientului. Clientul va achita aceste sume direct profesionistului în momentul acordării mandatului și în conformitate cu tarifele aplicate de acesta și de autoritățile administrative implicate.
Taxe ipotecare (pentru înscrierea și radierea ipotecii asupra imobilului situat în România)	Conform prevederilor legale în vigoare la momentul respectiv în România.
Expertiza tehnică	Valoare estimată între un minim de 90,00 Euro și un maxim de 230,00 Euro, echivalent în Lei, pentru un apartament situat într-un bloc de locuințe.

COMISIOANE, COSTURI, ONERI ȘI IMPOZITE SUPLIMENTARE NEINCLUSE ÎN DAEG:

Penalități de întârziere	Egal cu dobânda nominală anuală la care se adaugă 2%, aplicabilă începând cu ziua în
--------------------------	--



	care intervine neplata si pana la data platii efective de catre client.
--	---

Asigurati-va ca sunteti pe deplin informat cu privire la toate celelalte costuri si impozite asociate contractului de credit.

4. FRECVENTA SI NUMARUL RATELOR

Frecventa ratelor: lunara

Numarul ratelor: [●]

5. VALOAREA RATEI

Valoare rata: [●] Euro

In anii urmatori, venitul dumneavoastra ar putea varia. Va rugam sa luati in considerare daca veti putea continua sa achitati ratele lunare de rambursare in cazul in care venitul dumneavoastra scade.

Dobanda aferenta acestui contract de credit este variabila. Aceasta inseamna ca valoarea ratelor ar putea creste sau scadea.

De exemplu, daca rata dobanzii creste la 10,681% (calculata pe baza celui mai ridicat nivel istoric al indicelui Euribor la sase luni, respectiv 5,431%), platile lunare ar putea creste pana la [●] Euro.

6. OBLIGATII SUPLIMENTARE

Obligatiile suplimentare de care depinde incheierea contractului de credit sunt:

- Expertiza tehnica pentru evaluarea imobilului care face obiectul creditului ipotecar, obligatorie pentru inscrierea ipotecii. Costul este achitat direct de catre client catre evaluator. Costul expertizei nu este inclus in DAEG, deoarece nu este cunoscut de Banca.
- Obligativitatea incheierii unei **polite de asigurare** impotriva incendiului, cutremurului, inundatiei, caderii de fulgere, exploziei, altor calamitati naturale (inclusiv alunecari de teren si revarsari de ape), daunelor cauzate de caderea unor obiecte provenite din exteriorul imobilului (inclusiv impactul cu vehicule provenite din drumul public), unde de soc sonor, vandalismului si furtului – care sa acopere toate riscurile materiale si directe ce pot afecta imobilul ipotecat (inclusiv anexele, constructiile conexe si eventualele dependinte), cu o **companie de asigurari aleasa de client pe piata libera din Romania**, pentru intreaga durata a contractului de credit si, in orice caz, pana la stingerea integrala a oricarei creante a Bancii, pentru o valoare considerata adecvata de Banca pe baza evaluarii realizate de un expert autorizat in Romania. Costul politei nu este inclus in DAEG, deoarece nu este cunoscut de Banca.



Pentru a semna contractul de credit ipotecar, Clientul trebuie, de asemenea, **sa detina un cont curent deschis in Euro la Sucursala Italia a Bancii Transilvania si sa il mentina activ pana la incetarea contractului de credit.** Conditile economice pentru deschiderea si administrarea respectivului cont sunt indicate in Documentul de Informare aferent contului curent si serviciilor accesorii oferite consumatorilor, disponibil la sucursala si in sectiunea Transparența de pe site-ul: <https://it.bancatransilvania.it/>

Clientul poate sa se retraga din contractul de asigurare incheiat impreuna cu creditul, fara a fi obligat sa denunte unilateral si contractul de credit. In cazul retragerii din contractul de asigurare, clientul este obligat:

- sa prezinte o noua polita cu aceleasi caracteristici ca cea precedenta;
- in caz contrar, finantatorul are dreptul sa solicite rezilierea contractului de credit, cu toate consecintele prevazute in contract.

7. INCETAREA ANTICIPATA

Clientul poate rambursa anticipat, integral sau partial, creditul, cu un preaviz de minimum 15 zile, fara a plati nicio penalitate, comision sau cost suplimentar. Rambursarea integrala implica inchiderea relatiei contractuale prin restituirea, in intregime, a capitalului ramas de plata – intr-o singura transa – inainte de scadenta creditului.

8. ALTRE DREPTURI ALE CONSUMATORULUI

Aveti la dispozitie 7 zile calendaristice incepand cu data de [●] pentru a reflecta inainte de a va angaja sa semnati acest contract de credit. Aveti dreptul de a beneficia de mecanismul de subrogare prevazut la art. 1202 din Codul civil („subrogarea la cererea debitorului”), fara niciun cost, conform art. 120-quater din Decretul Legislativ din 1 septembrie 1993, nr. 385 („Textul unic al legilor in materie bancara si de creditare”).

Avand in vedere ca astazi ati primit atat prezentul DIES, cat si textul contractului de credit, aveti dreptul de a-l semna in conditiile mentionate aici in termen de 7 zile.

9. RECLAMATII

Pentru eventuale reclamatii, puteti trimite o scrisoare recomandata cu confirmare de primire catre Biroul de Reclamatii al Bancii Transilvania, cu sediul in Via Baldo degli Ubaldi nr. 184B, 00167 Roma, sau un e-mail la adresa: reclami@bancatransilvania.it. Termenul maxim de solutionare a reclamatiei este de 60 de zile de la primirea acesteia.

Daca nu sunteti multumit de raspunsul primit, puteti inainta o sesizare catre:

- Arbitrajul Bancar si Financiar (ABF). Pentru a afla cum puteti apela la Arbitraj, puteti consulta site-ul www.arbitrobancariofinanziario.it, solicita informatii la sucursalele Bancii Italiei sau intreba direct finantatorul;
- Ca alternativa la sesizarea ABF, puteti initia o procedura de mediere in conformitate cu art. 5 alin. 1bis din Decretul Legislativ nr. 28/2010; medierea poate fi initiata individual de catre client sau impreuna cu banca, in fata Conciliatorului Bancar Financiar – Asociatia pentru solutionarea litigiilor bancare,



finanziare si societare – ADR (www.conciliatorebancario.it), fara a aduce atingere dreptului clientului de a se adresa Autoritatii Judiciare.

10. NEINDEPLINIREA OBLIGATIILOR PREVAZUTE IN CONTRACTUL DE CREDIT: CONSECINTE PENTRU DEBITOR

Daca nu va respectati obligatiile prevazute in contractul de credit, puteti suporta consecinte negative. De exemplu, in caz de intarziere la plata ratelor, banca aplica penalitati de intarziere. Daca neindeplinirea obligatiilor este grava, banca poate rezilia contractul si poate lua masuri pentru recuperarea creditului. De exemplu, poate solicita vanzarea imobilului ipotecat si isi poate recupera creanta din sumele obtinute.

Daca intampinati dificultati in achitarea ratelor lunare, va invitam sa ne contactati cat mai curand pentru a analiza posibile solutii.

11. INFORMATII SUPLIMENTARE

Consumatorul are dreptul de a primi o copie a contractului de credit cel tarziu in momentul in care i-a fost prezentata o oferta fermă din partea finantatorului.

12. AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE

Finantatorul este supus supravegherii Bancii Nationale a Romaniei, cu sediul la Bucuresti, Strada Lipscani nr. 25, sector 3, cod postal 030031

e-mail: Info@bnro.ro

site web: <https://www.bnro.ro/Banca-Nationala-a-Romaniei-1.aspx>

De asemenea, in calitate de sucursala italiana a unei banci comunitare, este supus supravegherii Bancii Italiei, cu sediul in Via Nazionale 91 – 00184 Roma, pentru domeniile de competenta care ii sunt atribuite

PEC: bancaditalia@pec.bancaditalia.it

e-mail: email@bancaditalia.it

site web: www.bancaditalia.it

Data: --/--/----

Pentru BANCA TRANSILVANIA SUCURSALA ITALIA
DI/D-na: _____
Functia: _____
Semnatura: _____

Cu valoare de acceptare si de confirmare a primirii unei copii:

Clientul: _____

Semnatura: _____