



INFORMATII GENERALE PRIVIND CREDITUL IMOBILIAR OFERIT CONSUMATORILOR

CREDIT IPOTECAR CU DOBANDA VARIABILA EURIBOR

INFORMATII IN LEGATURA CU FINANTATORUL	
Finantatorul:	<p>Banca Transilvania S.A. – Sucursala Italia, cu sediul social in Municipiul Cluj-Napoca (Romania), Calea Dorobantilor nr.30-36, Sucursala Italia cu sediul la Roma, Via Baldo degli Ubaldi nr. 184/B CAP 00167</p> <p>Site internet: https://it.bancatransilvania.it/</p> <p>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</p>

CE ESTE CREDITUL IMOBILIAR

Creditul imobiliar este un imprumut pe termen mediu sau lung. In general, durata acestuia variaza de la minimum 5 ani pana la maximum 30 de ani.

De obicei, este solicitat pentru a cumpara, renova sau construi un imobil. Poate fi folosit si pentru a inlocui sau refinanta contracte de credit imobiliar deja obtinute in aceleasi scopuri.

Creditul imobiliar poate fi garantat printr-o ipoteca asupra unui imobil, caz in care se numeste „ipotecar”.

Clientul ramburseaza creditul prin plata periodica a unor rate care includ capitalul si dobanzile, conform unui tip de dobanda care poate fi fixa, variabila, mixta sau combinata. Ratele pot fi lunare, trimestriale, semestriale sau anuale.

Banca Transilvania ofera doar creditul ipotecar cu dobanda variabila.

TIPURILE DE CREDIT IMOBILIAR SI RISCURILE ACESTORA

Credit cu dobanda variabila

In raport cu dobanda initiala, rata dobanzii poate varia, la intervale prestabilite, in functie de evolutia unuia sau mai multor parametri de indexare stabiliti in contract (de exemplu, Euribor). Principalul risc il reprezinta cresterea imprezvizibila si semnificativa a valorii sau a numarului ratelor, determinata de majorarea parametrului de indexare inregistrat periodic. Dobanda variabila este recomandata celor care doresc o rata mereu aliniata cu evolutia pietei si care pot face fata eventualelor cresteri ale valorii ratelor.

Riscuri specifice legate de tipul de contract

Banca ofera credite ipotecare destinate achizitionarii de imobile cu destinatie rezidentiala in Romania, altele decat cele din programul Prima Casa, inclusiv case de vacanta si terenuri construibile situate in Romania. Aceste finantari sunt garantate prin ipoteca inregistrata asupra acestor imobile si prevad o dobanda variabila indexata in functie de indicele Euribor.

Dobanda aplicata este determinata prin insumarea indicelui de referinta Euribor cu o marja fixa (spread). **In cazul in care valoarea Euribor devine negativa, dobanda aplicata va fi egala cu spread-ul, care va reprezenta astfel dobanda minima aplicabila pentru perioada de referinta.**

Pentru mai multe informatii:

Ghidul practic „Cumpararea unei locuinte. Creditul ipotecar explicat pe intelesul tuturor”, care te ajuta sa te orientezi in procesul de alegere, este disponibil pe site-ul www.bancaditalia.it, la Sucursala Italia a Bancii Transilvania si pe site-ul <https://it.bancatransilvania.it/>.

PRINCIPALELE CONDITII ECONOMICE

CAT POATE COSTA CREDITUL

Pentru simularea costurilor s-a presupus ca finantarea este in valoare de 100.000 euro pe o durata de 30 de ani.

Valoarea totala a creditului: € 100.000

Costul total al creditului: € 156.229

Suma totala datorata de client: € 256.229

Dobanda Anuala Efectiva Globala (DAEG): 8,18%

Dobanda Anuala Efectiva Globala (DAEG) mentionata mai sus a fost calculata luand in considerare, pe langa dobanda anuala nominala, urmatoarele costuri: analiza dosarului, evaluarea tehnica a imobilului ipotecat, administrarea creditului, transmiterea extrasului periodic/documentului de sinteza, precum si impozitul substitutiv aferent achizitiei unei locuinte care nu este prima casa, in cuantum de 2% din capitalul acordat.

Costurile pentru evaluarea tehnica au fost estimate pe baza unui imprumut pentru achizitia unui apartament intr-un bloc de locuinte.

DAEG a fost calculat utilizand parametrul de indexare Euribor 365 la sase luni, valabil la data de 31/12/2025, in valoare de 2,107%, majorat cu un spread de 5,25%.

Pe langa DAEG pot exista si alte costuri, precum cele notariale si cele pentru inscrierea ipotecii in Romania, precum si eventuale penalitati. In cazul finantarilor cu dobanda variabila, DAEG are un caracter pur orientativ, deoarece poate suferi variatii in functie de evolutia parametrului de indexare.

	CATEGORII	COSTURI
	Suma maxima care poate fi acordata	Nu poate depasi 80% din valoarea imobilului stabilita de evaluator si nu poate depasi suma de 250.000,00 Euro.
	Suma minima care poate fi acordata	Euro 15.000
	Durata	De la minimum 5 ani pana la maximum 30 de ani.
	Garantii acceptate	Imprumutul va trebui sa fie garantat prin ipoteca de rang I asupra unui imobil situat in Romania, a carui evaluare va fi realizata de un expert tehnic specializat in Romania, iar costul evaluarii va fi suportat de

		<p>client (care ramane responsabil pentru realizarea acesteia), dupa cum urmeaza:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipul imobilului</th> <th>Costul evaluarii in Euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apartament in bloc de locuinte</td> <td>Euro 111,00 echivalent Lei 500,00</td> </tr> <tr> <td>Locuinta individuala plus teren</td> <td>Euro 166,00 echivalent Lei 750,00</td> </tr> <tr> <td>Teren fara constructii</td> <td>Euro 166,00 echivalent Lei 750,00</td> </tr> </tbody> </table>	Tipul imobilului	Costul evaluarii in Euro	Apartament in bloc de locuinte	Euro 111,00 echivalent Lei 500,00	Locuinta individuala plus teren	Euro 166,00 echivalent Lei 750,00	Teren fara constructii	Euro 166,00 echivalent Lei 750,00
Tipul imobilului	Costul evaluarii in Euro									
Apartament in bloc de locuinte	Euro 111,00 echivalent Lei 500,00									
Locuinta individuala plus teren	Euro 166,00 echivalent Lei 750,00									
Teren fara constructii	Euro 166,00 echivalent Lei 750,00									
DOBANDA	Dobanda nominala anuala	<p>Dobanda este egala cu cotaia Euribor 365 la sase luni, inregistrata in ultima zi a trimestrului anterior celui in care se datoreaza prima rata, si ulterior variabila la fiecare trei luni, majorata cu un spread de 5,25%. In cazul in care Euribor inregistreaza valori negative, dobanda aplicata va fi de 5,25%, care va reprezenta astfel dobanda minima aplicabila pentru perioada de referinta (dobanda „<i>floor</i>”).</p>								
	Parametru de indexare	Euribor 365 la sase luni								
	Marja/ “ <i>Spread</i> “	5,25 %								
	Dobanda in perioada prealabila initierii rambursarii	Egala cu dobanda nominala anuala (DAN) aplicata in baza graficului de rambursare								
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Analiza dosar	1,5% din valoarea imprumutului (exemplu pentru un capital imprumutat de 100.000,00 Euro: $100.000,00 \times 1,5 / 100 = 1.500$ Euro)							
		Asigurare obligatorie imobil	Clientul este obligat sa incheie in Romania o polita de asigurare impotriva incendiului, cutremurului, inundatiei (cauzate de fenomene naturale							

			<p>si/sau de avariarea tevilor de apa din imobil si/sau provenind din imobilele invecinate), caderii fulgerelor, exploziei, altor calamitati naturale (inclusiv alunecari de teren si revarsari de ape), pagubelor cauzate de caderea unor obiecte provenite din exteriorul imobilului (inclusiv impactul cu vehicule provenind din spatiul public), unde de soc sonor, actelor de vandalism si furtului – polita care sa acopere toate riscurile materiale si directe ce pot afecta imobilul ipotecat (inclusiv anexele, dependintele si orice constructii auxiliare).</p> <p>Asigurarea trebuie contractata de catre client, pe piata libera din Romania, la o companie de asigurari aleasa de acesta, pentru intreaga durata a creditului si, in orice caz, pana la stingerea integrala a oricarei creante a Bancii, pentru o valoare considerata adecvata de catre Banca pe baza evaluarii efectuate de un expert autorizat.</p>
	Costuri pentru administrarea creditului	Administrare credit	Euro 50,00/an
		Incasare rata	<ul style="list-style-type: none"> • Debitare directa in cont curent deschis la Banca Transilvania: Euro 0,00 • Debitare directa in cont curent deschis la alte banci: Euro 0,00
		Transmitere comunicari/notificari	<p>Costuri pentru emiterea si transmiterea certificarii dobanzilor</p> <ul style="list-style-type: none"> • pe suport hartie: 0,00 Euro • online (disponibil daca sunt activate functionalitatile Documente online si comunicarea face parte din aceste functionalitati): 0,00 Euro • Cost pentru duplicatul chitantei pe suport hartie: 5,00 Euro <p>Costuri pentru transmiterea extrasului periodic / documentului de sinteza catre client si catre garanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pe suport hartie: 1,00 Euro • online (disponibil daca sunt

			activate functionalitatile Documente online): 0,00 Euro Costuri pentru transmiterea notificarilor privind modificarile contractuale: 0,00 Euro
		Preluare credit	Maxim Euro 100,00
		Suspendare plata rate	Serviciul nu este disponibil
		Solicitare de plata rata	<ul style="list-style-type: none"> pe suport hartie: 5,00 Euro; online (disponibil daca sunt activate functionalitatile Documente online): 0,00 Euro
		Costuri de recuperare extrajudiciara a creantei	20% din suma neachitata (in limita maxima permisa de tarifele specifice stabilite de Autoritatea de politie competenta).
GRAFIC DE RAMBURSARE	Tipul graficului		"Francez"
	Tipul ratei		Constanta
	Frecventa ratelor		Lunara

Inainte de incheierea contractului, este recomandabil sa se consulte graficul de rambursare personalizat, inclus in Documentul de Informare European Standardizat.

CALCUL EXEMPLIFICATIV AL RATEI				
Parametru de referinta EURIBOR 365 la sase luni, inregistrat la data de 31/12/2025				
Dobanda aplicata	Durata creditului (in ani)	Valoarea ratei lunare pentru un capital de 100.000,00 €	Daca dobanda creste cu 2% dupa 2 ani	Daca dobanda scade cu 2% dupa 2 ani
7,357 %	10	1,179,57	1.286,32	1.078,34
7,357 %	15	918,90	1,035,79	809,67
7,357 %	20	796,87	923,01	680,00
7,357%	25	729,71	863,98	605,75

Dobanda Efectiva Globala Medie (DEGM) prevazuta de art. 2 din legea privind camataria (Legea nr. 108/1996), aferenta categoriilor de operatiuni omogene corespunzatoare, poate fi consultata la Sucursala si pe site-ul internet <https://it.bancatransilvania.it/>.

SERVICII ACCESORII

Clientul are obligatia sa incheie in Romania o polita de asigurare impotriva incendiului, cutremurului, inundatiei (cauzate de fenomene naturale si/sau de avarierea tevilor de apa existente in imobil si/sau provenite din imobilele invecinate), caderii fulgerelor, 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 de pe drumul public), unde de soc sonor, vandalismului si furtului – polita care sa acopere toate riscurile materiale si directe ce pot afecta imobilul ipotecat (inclusiv anexele, constructiile conexe si eventualele dependente).

Asigurarea trebuie incheiata 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 catre Banca pe baza evaluarii realizate de un expert autorizat in Romania.

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 contractul respectiv.

ALTE COSTURI DE SUPORTAT NEINCLUSE IN DAEG

Penalitati de intarziere	Egale cu dobanda nominala anuala la care se adauga 2%, aplicabile incepand cu ziua in care intervine neplata si pana la data platii efective de catre client.
Suspendare plata rate	Serviciul nu este disponibil
Formalitati notariale	Toate costurile notariale legate de credit, aferente si rezultate din acesta (inclusiv costurile pentru eventualele autentificari ale copiilor contractului de credit si pentru autentificarea semnaturii traducatorului pe traducerea contractului), precum si costurile aferente formalitatilor de inscriere a ipotecii in Romania si radierii ipotecii, sunt in sarcina clientului. Clientul va achita aceste sume direct profesionistului (notarului sau altui tert implicat) in momentul acordarii mandatului si in conformitate cu tarifele aplicate de acesta si de autoritatile administrative implicate.
Impozit	Conform prevederilor legale in vigoare la momentul respectiv in Italia.

Taxe ipotecare (pentru inscrierea si radierea ipotecii asupra imobilului situat in Romania)	Conform prevederilor legale in vigoare la momentul respectiv in Romania.
Expertiza tehnica	minim 90,00 Euro – maxim 230,00 Euro, echivalent in Lei.

TERMENE DE ACORDARE A CREDITULUI

Durata analizei dosarului	Durata maxima: 60 de zile. Termenul maxim indicat incepe sa curga de la momentul prezentarii documentatiei complete. In calcul nu sunt incluse formalitatile notariale si nici eventualele perioade in care analiza dosarului este suspendata din vointa clientului.
Disponibilitatea sumei	Durata maxima: 30 de zile. Termenul maxim indicat incepe sa curga de la indeplinirea conditiilor prevazute in contractul de credit.

INFORMATII SI DOCUMENTE PENTRU VERIFICAREA BONITATII CLIENTULUI

Pentru a permite finantatorului sa evalueze bonitatea clientului, acesta trebuie sa furnizeze prompt informatiile si urmatoarele documente actualizate.

Creditul nu poate fi acordat in lipsa informatiilor si documentelor solicitate.

- act de identitate (atat italian, cat si romanesc)
- cod fiscal italian
- certificat de casatorie sau, daca este cazul, hotarare de separare/sentinta de divort
- ultimii 6 fluturasi de salariu
- modelul CUD / 730 pentru anul anterior
- contractul de munca
- extrasul de cont bancar din ultimele 6 luni, cu evidenta virarii salariului
- copie dupa eventualele contracte de credit aflate in derulare, insotite de graficele de rambursare
- certificat INPS
- contract de inchiriere sau act de proprietate al imobilului in care clientul locuieste

Pentru lucratorii casnici (ingrijitoare), pe langa documentele mentionate mai sus, se solicita si:

- dovada platii contributiilor la asigurari sociale (chitante MAV);
- declaratie substitutiva pentru CUD;
- dovada de raportare a contractului de munca domestica

Pentru verificarea bonitatii, finantatorul utilizeaza si informatii obtinute prin consultarea bazelor de date.

RAMBURSARE ANTICIPATA, REFINANTARE SI RECLAMATII

Rambursare anticipata

Clientul poate rambursa anticipat, integral sau partial, creditul cu un preaviz de cel putin 15 zile, fara a plati vreo penalitate, comision sau cost suplimentar.

Rambursarea integrala duce la incetarea relatiei contractuale prin restituirea, intr-o singura transa, a capitalului ramas de platit, inainte de scadenta creditului.

Refinantarea creditului

În cazul în care, pentru a rambursa creditul, clientul obține un nou credit de la un alt finanțator, acesta nu trebuie să suporte nici măcar indirect vreun cost (de exemplu comisioane, costuri, taxe sau penalități). Noul contract păstrează drepturile și garanțiile celui anterior.

Termen maxim pentru închiderea relației contractuale

Din momentul în care clientul a achitat finanțatorului toate sumele datorate pentru rambursarea anticipată integrală, banca va proceda la închiderea imediată a relației contractuale.

Reclamatii

Reclamațiile trebuie trimise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau pe cale electronică către Biroul de Reclamatii al Bancii Transilvania, cu sediul în Via Baldo degli Ubaldi nr. 184B, 00167 Roma, e-mail: reclami@bancatransilvania.it, care este obligat să răspundă în termen de 60 de zile de la primirea reclamației.

Dacă Clientul nu este multumit de răspuns sau nu a primit un răspuns în termen de 60 de zile, poate formula o sesizare către:

- Arbitrajul Bancar și Financiar (ABF). Pentru a afla cum se poate adresa Arbitrajului, se poate consulta site-ul www.arbitrobancariofinanziario.it, se pot solicita informații la filialele Bancii Italiei sau se poate cere sprijinul finanțatorului;
- alternativ față de recurgerea la ABF, clientul poate iniția o procedură de mediere în conformitate cu art. 5 alin. 1bis din Decretul Legislativ nr. 28/2010; procedura de mediere poate fi inițiată individual de către client sau împreună cu banca, în fața Conciliatorului Bancar Financiar – Asociația pentru soluționarea litigiilor bancare, financiare și societare – ADR (www.conciliatorebancario.it), fără a aduce atingere dreptului clientului de a se adresa autorității judiciare competente.

Clientul, asociațiile care îl reprezintă și alte părți interesate pot depune plângeri la Banca Italiei, fără a le fi afectat dreptul de a se adresa autorității judiciare competente sau de a iniția procedura de mediere menționată mai sus.

CONSECINTELE NEINDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR DE CĂTRE CLIENT

Dacă clientul nu își respectă obligațiile prevăzute în contract, poate suporta consecințe negative. De exemplu, în caz de întârziere la plata ratelor, finanțatorul aplică penalități de întârziere. Dacă neîndeplinirea obligațiilor este gravă, finanțatorul poate rezilia contractul și poate lua măsuri pentru a-și recupera creditul. De exemplu, dacă creditul este garantat printr-o ipotecă, finanțatorul poate solicita vânzarea imobilului și își poate recupera suma din încasări.

GLOSAR

Ipoteca	Garantie asupra unui bun, de obicei un imobil. Dacă debitorul nu își mai poate achita datoria, creditorul poate obține executarea silită a bunului și îl poate scoate la vânzare.
Analiza dosarului	Proceduri și formalități necesare pentru acordarea creditului ipotecar.
Parametru de indexare	Parametru de piață sau de politică monetară utilizat ca referință pentru determinarea dobânzii.
Expertiza tehnică	Raport întocmit de un expert care certifică valoarea imobilului ce urmează a fi ipotecat.

Grafic de rambursare	Grafic de rambursare a creditului cu indicarea componentei fiecărei rate (parte din capital și parte din dobânzi), calculat la rata dobânzii stabilită în contract.
Grafic de rambursare „francez”	Cel mai răspândit tip de rambursare în Italia. Rata include o componentă de capital în creștere și una de dobândă în scădere. La început se plătesc mai ales dobânzi, iar pe măsură ce capitalul este rambursat, scade dobândă și crește componenta de capital.
Cota de capital	Partea din rată care reprezintă rambursarea sumei împrumutate.
Cota de dobândă	Partea din rată care reprezintă dobândă acumulată.
Rată constantă	Suma dintre cota de capital și dobândă rămâne aceeași pe toată durata creditului.
Marja/Spread	Marja adăugată la parametrul de referință sau de indexare.
Dobândă Anuală Efectivă Globală (DAEG)	Indică costul total al creditului pe bază anuală și este exprimată ca procent din valoarea împrumutată. Include dobândă și alte costuri, cum ar fi costurile de analiză a dosarului și de încasare a ratelor. Unele costuri, cum ar fi cele notariale, nu sunt incluse.
Dobândă în perioada prealabilă inițierii rambursării	Dobândă datorată pentru suma împrumutată, calculată din momentul semnării contractului de credit până la scadența primei rate.
Dobândă nominală anuală	Raport procentual, calculat pe bază anuală, între dobândă (reprezentând compensația pentru suma împrumutată) și suma împrumutată.
Penalități de întârziere	Majorare a dobânzii aplicată în caz de întârziere la plata ratelor.
Dobândă Efectivă Globală Medie (DEGM)	Dobândă publicată trimestrial de Ministerul Economiei și Finanțelor conform legii privind camătaria. Este folosită pentru calcularea „pragului de dobândă”, adică limita peste care dobândă devine camătareasă. Pentru a controla dacă o dobândă este camătareasă, deci interzisă, aceasta trebuie comparată cu „pragul de dobândă” aplicabil creditelor ipotecare cu dobândă fixă sau variabilă, în vigoare în trimestrul în care contractul a fost semnat.