

GHID PENTRU RESTRUCTURAREA EXTRAJUDICIARĂ A ÎMPRUMUTURILOR CU GARANȚII IPOTECARE

Preambul

Este în interesul împrumutătorului și împrumutatului (denumiți în continuare „părțile contractante”) să acționeze în mod rezonabil și cu onestitate pentru a găsi o soluție pentru achitarea sumelor de plată restante fără a recurge la inițierea unor proceduri judiciare. Procedurile de restructurare ajută la identificarea soluțiilor pentru un împrumutat aflat în dificultate în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor de rambursare a unui împrumut cu garanție ipotecară pentru evitarea, pe cât posibil, a declanșării procedurii de executare silită.

În sensul prezentului Ghid, împrumutătorii sunt instituțiile de credit persoane juridice române, sucursalele din România ale instituțiilor de credit persoane juridice străine, instituțiile financiare nebankare, persoane juridice române, și sucursalele din România ale instituțiilor financiare, persoane juridice străine, precum și instituțiile financiare ce intră sub incidența secțiunii a 2-a a cap. IV al titlului I al părții I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Împrumutații (debitori și/sau codebitori) sunt persoane fizice care au contractat un împrumut garantat prin ipotecă asupra unui bun imobil (denumite în continuare contracte de împrumut cu garanție ipotecară).

Scopul Ghidului

Scopul prezentelor recomandări este de a stabili principii pentru a da posibilitatea împrumutaților aflați în dificultate financiară să își îndeplinească obligațiile contractuale și a preveni pe cât posibil situațiile de executare silită a garanțiilor ipotecare, care presupun de regulă o procedură îndelungată și costisitoare pentru împrumutător.

Prezentele recomandări nu afectează efectele obligatorii ale normelor juridice sau aplicarea acestora și a contractelor de împrumut cu garanții ipotecare, și nu instituie un drept al împrumutatului la restructurarea împrumutului cu garanție ipotecară, fiecare împrumutător stabilindu-si propria politica de restructurare în funcție de caracteristicile portofoliului propriu de clienți și de strategia

sa. Graficul 1 prezentat în anexă oferă, cu titlul de exemplu, o imagine de ansamblu a unui astfel proces de restructurare.

Principiile următoare se vor aplica doar în cazul împrumutaților aflați într-o dificultate financiară de natură să afecteze sau să ducă la imposibilitatea executării obligațiilor prevăzute în contractul de împrumut cu garanție ipotecară. Se recomandă ca împrumutătorii să evalueze cu atenție sporită necesitatea cooperării cu împrumutații care se confruntă cu dificultăți financiare și să aplice, în procesul de restructurare a împrumuturilor acordate, principiile definite în aceste recomandări.

Principiul 1

Este în interesul împrumutatului să contacteze împrumutătorul în cel mai scurt timp posibil de la intervenirea situației de dificultate financiară, pentru a angaja discuții privind problemele pe care le întâmpină în achitarea ratelor și găsirea unei soluții de rezolvare în interesul comun al părților.

Cu toate că împrumutătorii transmit, de regulă, *împrumutaților* notificări în cazul neîndeplinirii obligației de plată, se recomandă ca *împrumutații* să se adreseze *împrumutătorilor* înainte de intervenirea unei asemenea situații. *Împrumutătorii* pot fi mai deschiși să discute o soluție care să fie de asemenea favorabilă *împrumutaților* de vreme ce aceștia arată responsabilitate și angajament în rambursarea împrumutului în ciuda situației de dificultate financiară *cu care se confruntă*. Discuțiile angajate din timp oferă împrumutatului și împrumutătorului ocazia de a ajunge la o soluție rapidă în scopul de a evita executarea silită.

Executarea obligațiilor împrumutatului în cadrul unui contract de împrumut presupune plata unor rate periodice în vederea restituirii sumei totale împrumutate. În cazul în care, pe parcursul executării obligațiilor contractuale, împrumutatul întâmpină dificultăți în achitarea ratelor, se recomandă ca împrumutatul să contacteze de îndată împrumutătorul pentru a-i aduce la cunoștință dificultățile financiare cu care se confruntă, în vederea identificării de comun acord a unor soluții rezonabile.

Împrumutatul și împrumutătorul vor discuta direct sau prin reprezentanții autorizați cauzele întâzierilor la plată, situația financiară a împrumutatului, precum și orice propuneri de achitare a sumelor restante (de exemplu, părțile vor lua în considerare natură temporară sau pe termen lung a cauzelor neachitării la timp a ratelor, precum și capacitatea împrumutatului de a achita sumele restante într-un orizont de timp rezonabil).

Principiul 2

Împrumutătorul va explica în mod clar împrumutatului situația integrală a obligațiilor ce îi revin în baza contractului de împrumut cu garanție ipotecară.

Odată ce discuțiile cu privire la plățile întârziate au demarat, se recomandă ca împrumutătorul să furnizeze împrumutatului informații detaliate în scris privind plățile aferente contractului de împrumut cu garanție ipotecară, cuprinzând cel puțin următoarele informații:

- a) Valoarea totală a sumelor restante, numărul de zile de întârziere pentru cea mai veche sumă datorată și neachitată;
- b) Suma rămasă de plată din împrumutul cu garanție ipotecară, perioada de timp rămasă până la achitarea integrală a acestuia; și
- c) Dacă se vor adauga dobânzi sau penalități pentru întârzierea la plată.

Principiul 3

Restructurările împrumuturilor cu garanții ipotecare reprezintă o concesie iar nu un drept

Împrumutătorul decide dacă va restructura sau nu un împrumut cu garanție ipotecară, în condițiile în care apreciază că împrumutatul se află în situația de dificultate financiară. Acesta nu este un drept al împrumutatului, ci reprezintă un acord de voință din partea ambelor părți.

Împrumutătorul va decide încheierea unui acord extrajudiciar de restructurare a împrumutului cu luarea în considerare a circumstanțelor în care se găsește împrumutatul aflat în dificultate financiară și a posibilităților de soluționare a acestor dificultăți în vederea stabilirii unui grafic de rambursare sustenabil și pe care să și-l poată asuma atât împrumutatul cât și împrumutătorul.

Principiul 4

Buna credință

Orice negocieri între împrumutător și împrumutat se vor desfășura cu bună credință, în scopul identificării unei soluții constructive.

Principiul 5

Comunicare clară

Se recomandă ca părțile să comunice și să se informeze reciproc cu privire la orice aspecte relevante. Fiecare parte va urmări să realizeze o comunicare clară, echitabilă și care să nu inducă în eroare pe cealaltă parte.

La cererea împrumutătorului, împrumutatul va prezenta documentele necesare în susținerea solicitărilor sale.

Acordurile cu privire la modificările aduse graficului de rambursare sau altor termeni și condiții în legătură cu modalitatea de rambursare a împrumutului vor fi menționate în mod expres în documentele puse la dispoziția împrumutatului sau în actele adiționale încheiate de părți.

În măsura în care este posibil, împrumutătorul va păstra toate documentele în cauză.

Principiul 6

Împrumutatul va furniza împrumutătorului toate informațiile necesare, inclusiv informații și/sau documente justificative legate de venituri sau orice alte active financiare în timp util și cu exactitate, pentru a permite acestuia evaluarea corectă a situației sale financiare.

Împrumutatul trebuie să furnizeze împrumutătorului, într-un termen stabilit de comun acord, toate informațiile necesare evaluării de către împrumutător a posibilităților reale de rambursare a împrumutului. Aceste informații includ veniturile sale periodice și alte surse financiare, conturi de economii, investiții și altele, condițiile actuale de angajare profesională, surse de venituri ale gospodăriei, perspective de angajare etc., pentru a permite o evaluare corespunzătoare a situației sale financiare. Împrumutatul va informa împrumutătorul cu privire la orice alte împrumuturi contractate sau orice alte obligații de plată.

Principiul 7

Părțile vor lua în considerare și vor discuta, înainte de luarea oricăror măsuri de executare silită a ipotecii și a altor garanții, orice soluții posibile de restructurare a împrumutului.

1. Înainte de a iniția măsurile de executare silită a garanției ipotecare, părțile contractante vor lua în considerare și vor pune în discuție orice soluție posibilă de restructurare a împrumutului.
2. Se recomandă ca Împrumutătorul să nu demareze proceduri de executare silită atâta timp cât părțile sunt angajate în discuții având ca scop identificarea unor soluții de restructurare a împrumutului, cu excepția cazului în care împotriva Împrumutatului este deja inițiată de un alt Împrumutător această procedură.
3. Părțile contractante vor discuta cu precădere posibilitatea de modificare a termenilor și condițiilor împrumutului cu garanție ipotecară. Planul final de restructurare va fi stabilit în funcție de circumstanțele fiecărui caz în parte și pornind de la normele interne ale împrumutătorului. De asemenea, fără a se limita la acestea, împrumutătorul poate face referire la următoarele soluții :
 - a) Împrumutătorul convine cu împrumutatul modificarea scadenței și/sau a sumei de plată a uneia/mai multor rate de împrumut în sold fără a se depăși durata inițială de acordare a împrumutului.

Împrumutatului i se permite, pentru o anumită perioadă de timp, să facă plăți lunare într-un cuantum mai mic, urmând ca în perioada următoare împrumutatul să efectueze plăți într-un cuantum sporit.

Această opțiune de restructurare poate fi utilizată în cazul împrumutaților care se confruntă cu o reducere temporară a veniturilor, însă, pe termen lung, există perspective de creștere a veniturilor, astfel încât să își poată executa în continuare obligațiile rezultate din contractul de împrumut.

- b) Împrumutătorul convine cu împrumutatul cu privire la capitalizarea dobânzii sau a restanțelor. Această opțiune implică de regulă o prelungire a scadenței inițiale a împrumutului.

Aceste modificări pot fi utilizate în cazul împrumutaților care întâmpină o situație de reducere a veniturilor pe termen lung, dar care își pot îndeplini obligațiile aferente contractului de împrumut dacă ar trebui să achite rate cu un nivel mai scăzut.

O altă modificare a condițiilor contractuale o poate constitui modificarea tipului ratei dobânzii sau a cuantumului ratei dobânzii în sensul reducerii ratei lunare, pe o perioadă limitată de timp sau pe întreaga perioadă de creditare.

- c) Împrumutătorul convine cu împrumutatul cu privire la refinanțarea împrumutului care înregistrează sume neachitate la scadență printr-un alt împrumut.

Contractul inițial de împrumut va fi rambursat în baza unui nou contract de împrumut. Această opțiune permite împrumutatului de exemplu să înlocuiască un împrumut exprimat în euro cu un împrumut exprimat în lei sau pe o perioadă extinsă dacă politica de creditare a împrumutătorului o permite.

Principiul 8

Este recomandat ca împrumutătorul să răspundă cu promptitudine la orice modalitate de soluționare formulată de către împrumutat

Împrumutătorul ar trebui să răspundă oricăror propuneri formulate în scris de către împrumutat cu privire la efectuarea plăților.

Principiul 9

Acordarea unei perioade de reflecție cu privire la orice propuneri noi

1. Împrumutătorul ar trebui să acorde împrumutatului o perioadă suficientă de timp, determinată de către împrumutător în funcție de situația contului respectiv, pentru a reflecta cu privire la orice propuneri de restructurare a împrumutului.
2. O propunere de restructurare a împrumutului trebuie să fie elaborată în mod clar și fără ambiguități, astfel încât împrumutatul să poată înțelege pe deplin efectele care decurg din aceasta.

Principiul 10

Restructurare realizabilă și rezonabilă

Propunerea de restructurare trebuie să aibă la baza un grafic de rambursare realizabil și rezonabil, conform metodei de restructurare agreată cu împrumutatul și prevăzută în normele interne ale împrumutătorului.

Principiul 11

Împrumutătorul nu va iniția sau continua proceduri judiciare atâta timp cât împrumutatul respectă condițiile convenite pentru restructurarea împrumutului.

În cazul în care împrumutatul și împrumutătorul au convenit asupra unei soluții de restructurare a împrumutului, iar împrumutatul respectă în întregime termenii și condițiile acestui acord, împrumutătorul nu va iniția sau continua acțiuni judiciare în vederea executării silite a garanției ipotecare, cu excepția cazului în care împotriva Împrumutatului este deja inițiată de un alt creditor această procedură.

Principiul 12

Confidențialitatea

Împrumutătorul va asigura confidențialitatea informațiilor primite de la împrumutat și nu va dezvălui nici unui terț informații și detalii cu privire la situația împrumutatului respectiv, în lipsa unui acord scris din partea acestuia, cu excepția cazurilor în care solicitarea este înaintată în conformitate și în temeiul prevederilor legale în vigoare.

Exemplu - Arbore decizional al procesului de restructurare a împrumuturilor ipotecare

Intelegerea problemei		
Cauza restantelor	Capacitatea financiara a împrumutatului	Valoarea bunului ipotecat

Analiza problemei		
Confirmarea cauzei restantelor si aflarea	Declaratii financiare, fiscale, cotoarele cecurilor, credite	Evaluarea curenta, deficiente

intentiilor imprumutatului		
----------------------------	--	--

Solutionarea problemei		
Exista bunăvoința dar nu exista capacitatea	Exista bunavointa si o oarecare capacitate	Nu exista bunavointa, desi exista capacitatea
Cu titlu exepmlificativ <ul style="list-style-type: none"> • Vanzarea voluntara • Executare silita 	Cu titlu exepmlificativ <ul style="list-style-type: none"> • Reesalonare, modificare, capitalizare, amanare • Vanzare voluntara • Executare silita 	Cu titlu exepmlificativ <ul style="list-style-type: none"> • Executare silita