

KINNISVARAGA TAGATUD LAENUDE LEPINGUEELNE TEAVE

Enne lõpliku laenuotsuse tegemist soovime laenuaotlejal põhjalikult tutvuda laenulepingu tingimustega, laenuvõtmise võimalike tagajärgedega ja küsimuste korral selgituste saamiseks võtta ühendust laenuhalduriga.

Vastutustundlik laenamine

Pank on kohustatud jälgima laenude andmisel ja laenuitingimuste muutmisel vastutustundliku laenamise põhimõtteid. Krediidivõimelisuse hindamiseks ja maksimaalse laenukoormuse arvutamiseks on pangal õigus küsida kõigilt laenuaotlejatelt vajalikke dokumente, teavet kohustuste, sissetulekute, varalise seisuga ja muude asjaolude kohta, mis võivad mõjutada laenusaaaja krediitvõimelisust.

Krediitvõimelisuse hindamiseks peab laenusaaaja esitama pangale vähemalt alljärgneva teabe:

- regulaarse sissetuleku ja selle suuruse,
- täiendava sissetuleku allika ja selle suuruse,
- varalise seisundi,
- ülevaate olemasolevatest kohustustest.

Lisaks võib pank laenusaaajalt küsida täiendavat teavet ja dokumente, mis kinnitavad esitaud info õigsust. Nendeks dokumentideks võivad muuhulgas olla:

- teises pangas oleva konto väljavõte, töandja tõend regulaarse sissetuleku ja/või katseaja kehtivuse/lõppemise kohta, tõend kohustuste puudumise kohta teisest finantsasutusest,
- finantsdokumendid laenusaaaja äritegevuse kohta,
- üürilepingud jms.

Pangal on õigus koguda laenusaaaja kohta teavet: avalikest andmekogudest nt. Krediidiinfo, avalikud registrid, võimalusel kõikidest muudest allikatest.

Intressimäär on laenusaaaja poolt makstav tasu krediidisumma kasutamise eest. Laenulepingusse märgitav intressimäär koosneb baasintressimäärast ja marginaalst.

Baasintressimäär on kas EURIBOR, KPB või mõni muu poolte vahel kokkulepitud perioodiliselt muutuv intressitüüp.

EURIBOR ("Euro Interbank Offered Rate") on euro üleeuroopaline pankadevaheline intressimäär, millega Euroopa pankadevahelise rahaturu juhtivad pangad pakuvad teineteisele vastava perioodiga tähtjalisi deposiite. EURIBOR'i haldab ning selle suuruse määrab ja avaldab Euroopa Rahaturgude Instituut (*European Money Markets Institute*) Euroopa pankadevahelise rahaturu reeglite kohaselt. Baasintressimäära muudatustest ei informeeri pank laenusaaajat eelnevalt. Pank koostab pärast baasintressimäära muutumist laenusaaajale uue maksegraafiku ja edastab selle laenusaaajale internetipanga teel. EURIBORi kehtivaid määrasid näeb laenusaaaja ka panga kodulehe www.coopbank.ee kaudu. Juhul kui EURIBOR tõuseb, toob see kaasa intressimäära tõusu ning igakuise kuumakse

suurenemise. Kui EURIBOR muutub negatiivseks, loetakse see laenulepingus võrdseks nulliga.

Coop Panga baasintressimäär (KPB) rakendab Coop Pank enamasti pika tagasimaksetähtajaga laenude (eluasemelaen, kinnisvara tagatisel laen) puhul baasintressimäärana. KPBd noteerib Coop Pank ning avaldab selle oma interneti kodulehel igal pangapäeval, arvestades rahaturu intresside ning üldise majanduskeskkonna hetketaset Eestis ning ülemaailmselt.

Eeldused laenulepingu sõlmimisel

Laenulepingu sõlmimise eelduseks on arvelduskonto omamine pangas. Arvelduskontole kantakse laenusumma ning sellelt toimub laenulepingu kohaselt igakuiste tagasimaksete tasumine. Juhul, kui laenusaaajad on rohkem kui üks, peavad kõik laenusaaajad omama pangas arvelduskontot. Laenulepingusse märgitakse selle laenusaaaja arvelduskonto number pangas, millelt pank võtab maksetähtpäeval maha laenulepingust tulenevad maksed esmajärjekorras. Laenulepinguga seotud arvelduskonto omamine on kohustuslik kuni laenulepingust tulenevate kohustuste täieliku täitmiseni.

Kui laenulepingus on laenusaaajaid rohkem kui üks, siis vastutavad kõik laenulepingus tulenevate kohustuste täitmise eest panga ees solidaarselt st pangal on õigus nõuda kohustuste täielikku või osalist täitmist kõigilt laenusaaajatelt ühiselt.

Laenulepingust taganemine

Laenusaaajal on õigus lepingust taganeda seitsme (7) kalendripäeva jooksul alates lepingu sõlmimise päevast, esitades pangale taganemisavalduse kirjalikult või internetipanga kaudu selliselt, et pank saaks taganemisavalduse kätte hiljemalt eelnimetatud tähtaja viimasel päeval kell 23.59.

Lepingust taganemisel peab laenusaaaja viivitamata, kuid mitte hiljem kui kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul pärast taganemisavalduse esitamist, pangale tagasi maksma krediidisumma ja krediidisummalt selle kasutusse võtmisest kuni tagasimaksmiseni arvestatud intressid. Vastasel juhul loetakse, et laenusaaaja ei ole lepingust taganenud.

Laenulepinguga seotud kulud

Kõik laenulepinguga seotud kulud tasub laenusaaaja.

Laenulepinguga seotud võimalikud kulud laenusaaajale on:

- laenulepingu sõlmimise tasu,
- laenulepingu muutmise tasu,
- tagatisvara hindamise tasu, mida kinnisvarabüroo võtab eksperthinnangu

koostamise eest vastavalt kinnisvarabüroo hinnakirjale,

- notaritasu tagatise seadmise ja muutmise eest,
- riigilõiv kannete seadmise ja muutmise eest,
- tagatisvara kindlustamisega seotud kulud,
- viivis ja/või leppetrahv ja/või võla sissenõudmisega seotud kulud, kui laenusaaaja ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi,
- laenulepingu ülesütle misega seotud kulud.

Laenulepingu muutmine

Laenulepingu tingimuste muutmine toimub laenusaaaja ja panga vahelisel kokkuleppel. Laenulepingu muutmisel võivad muutuda ka laenulepingu tüüptingimused, mistõttu peab laenusaaaja laenulepingu muudatuste ja tüüptingimustega tutvuma ning küsimuste korral pöörduma laenuhalduri poole. Laenulepingu muutmise korral peab laenusaaaja arvestama erinevate kuludega (laenulepingu muutmise tasu, võimalik intressimäär tõus).

Ennetähtaegne tagastamine laenusaaaja enda soovil

Laenusaajal on õigus igal ajal ennetähtaegselt laenusumma kas osaliselt või täielikult tagasi maksta. Oma soovist on laenusaaaja kohustatud panka ette teavitama. Teavitamata jätmisel on pangal õigus nõuda hüvitist laenulepingus kokkulepitud kulude kompenseerimiseks.

Fikseerimata ehk muutuva intressimääraga laenudel on selle hüvitise suurus kuni kolme kuu intressi summa. Juhul, kui laenusaaaja esitab kirjaliku avalduse kolmekuulise etteteatamisega, ei rakendu ennetähtaegse tagastamise hüvitis.

Fikseeritud intressiga laenudele rakendub ennetähtaegse tagastamise tasu vastavalt panga hinnakirjale. Hinnakirjaga saab tutvuda panga kodulehel www.coopbank.ee.

Ennetähtaegse tagastamise soovi korral tuleb võtta ühendust oma laenuhalduriga, et täpsustada ennetähtaegse tagastamisega seonduvat protsessi ja tagastamisele kuuluvat täpset summat.

Laenu võtmisega seotud ohud ja riskid

Väga oluliseks riskiks laenu võtmisel on laenusaaaja **maksevõime vähenemine** tulevikus, mille põhjuseks võib olla sissetulekute vähenemine (nt. töökoha kaotus või vahetamine, töötasu vähenemine, haigestumine) või kulude suurenemine (nt. eluasemega seotud kulude tõus, täiendava kohustuste võtmine, pere juurdekasv).

Riskiks võib pidada ka seda, kui **laenu intressimäär on fikseerimata ehk muutuv**. Fikseerimata intressimäär korral muutub baasintressimäär vastavalt lepingus kokkulepitule (näiteks baasintressimäär 6 kuu EURIBOR muutub iga 6 kuu järel).

Näide: Laenusumma 40 000 eurot, laenu tähtaeg 30 aastat, intressimäär 6 kuu EURIBOR +2,80% aastas, EURIBOR laenu väljastamise hetkel tasemel 0,5%,

intressimäär kokku 3,30 %. Neil tingimustel on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 175,18 eurot.

Kui 6 kuu EURIBOR langeb tasemele 0,00 % (st langus on 0,5 protsendipunkti), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 164,36 eurot.

Kui 6 kuu EURIBOR tõuseb tasemele 2,00 % (st tõus on 1,5 protsendipunkti), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 209,87 eurot.

Laenusaaaja peab arvestama ka sellega, et **tagatiseks antud kinnisvara** või muu tagatiseks antud vara **turuväärtuse vähenemisel** (nt on leidnud aset kindlustusjuhtum, mille puhul ei maksta kindlustushüvitist, või tagatise turuväärtus on vähenenud muul põhjusel või laenusaaaja või tagatise omanik on andnud tagatiseks oleva vara ilma panga eelneva kooskõlastuseta rendile või üürile või tagatiseks olevale varale on pööratud sissenõue või ilmnevad muud olulised asjaolud) on pangal õigus nõuda täiendava tagatise seadmist laenusaaaja poolt.

Lisaks tuleb arvestada negatiivsete tagajärgedega, kui laenusaaaja ei täida **laenulepingus võetud kohustusi** õigeaegselt. Selline olukord võib tekkida:

- makseraskuste tekkimisel,
- või näiteks juhul, kui kohtutäitur arestib laenumakseks tasutava summa laenusaaaja elatisevõlgnevuse tõttu.

Maksete (v.a intressimaksete) tasumisega viivitamisel on pangal õigus alustada **viivise** arvestamist maksmata või vähemmakstud summalt. Viivise arvestus algab tagasimakse kuupäevale järgneval päeval ja lõpeb vastava summa täielikul tasumisel. Viivisemäär on toodud sõlmitavas laenulepingus ja panga hinnakirjas.

Juhul, kui laenusaaaja ei täida lepingulisi kohustusi, on pangal õigus nõuda **leppetrahvi** (nt kindlustuskohustuse mittetäitmine).

Maksete tasumata jätmisel on pangal õigus edastada andmed laenusaaaja võlgnevuse kohta AS-ile Creditinfo maksehäirete registris avaldamiseks. Maksehäirete registrisse edastatakse maksehäire summas vähemalt 30 eurot (sh intress ja viivis), mis on kestnud vähemalt 45 kalendripäeva.

Igakuisete maksetega viivitamise korral on pangal seadusest tulenev õigus laenulepingu erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda ning nõuda kogu laenusumma ja muude lepingust tulenevate maksete (intress, viivis, leppetrahv, lepingutasu, võlamenetlustasud) tasumist. Vajadusel alustab pank tagatiseks oleva vara müüki. Laenulepingu ülesütle misega korral võivad lisanduda kohtu-, täite- või pankrotimenetlusega seotud kulud, mis kõik kuuluvad tasumisele laenusaaaja poolt.

Laenulepingu ülesütle mine

Laenulepingu ülesütle mine ja tagatise realiseerimine panga algatusel toimub vaid juhul, kui laenusaaaja ei tasu laenumakseid õigeaegselt ning pank ja laenusaaaja ei

saavuta mõlemaid pooli rahuldavat kokkulepet kohustuste täitmise osas.

Pangal on õigus laenuleping üles öelda, kui:

- laenusaaaja ei täida laenulepingus tulenevaid maksekohustusi osaliselt või täielikult kolme üksteise järgneva tagasimakse osas,
- laenusaaaja on laenu taotlemisel andnud pangale väärinfot või on jätnud esitamata talle teadaolevad laenulepingu täitmist ja/või maksevõime hindamist mõjutavad andmed,
- laenusaaaja ei kasuta laenusummat sihtotstarbeliselt,
- tagatiseks antud vara turuväärtus väheneb ja ei jõuta kokkuleppele täiendava tagatise seadmises,
- laenusaaaja ei täida kohaselt muu(de)st panga ja/või panga gruppi kuuluva ettevõttega sõlmitud lepingu(te)st tulenevaid kohustusi,
- laenusaaaja ja/või käendaja krediitvõimelisus on panga hinnangul oluliselt halvenenud, mis seab kahtluse alla lepingu nõuetekohase täitmise,
- laenusaaaja rikub oluliselt muid lepingu tingimusi.

Laenulepingu ülesütlemisel on pangal õigus alatatada täitemenetlus hüpoteegiga koormatud vara sundmüügiks või pöörduda vajadusel oma nõuete täitmiseks kohtu poole. Sundmüügi korral müüakse tagatiseks olev vara avalikul enampakkumisel. Täitemenetluse algatamise korral lisanduvad laenulepingust tulenevale nõudele täitekulud vastavalt täitemenetluse seadustikule ja kohtutäituri seadusele (www.riigiteataja.ee) Täitekulud kohustub kandma laenusaaaja. Täitemenetluse viib läbi kohtutäitur täitemenetluse seadustiku kohaselt.

Juhul, kui tekib raskusi tagasimaksete tasumisel, tuleb võtta ühendust pangaga, et leida tekkinud olukorrale parim võimalik lahendus ning ennetada tekkida võivaid lisakulusid.

Laenusaajal soovitame kaaluda hoolega oma võimalusi ja vajadusi ning tutvuda tähelepanelikult laenu tingimustega ning esitada pangale täiendavaid küsimusi enne laenulepingu sõlmimist või laenulepingu muutmise kokkuleppe sõlmimist.