



**MANUAL DE
ÎNTREBĂRI ȘI
RĂSPUNSURI PENTRU
TESTUL DE
COMPETENȚĂ
BANCARĂ**

Prezentare

Cititorul are în față un manual care are drept scop să îl ajute în înțelegerea unor concepte bancare importante. Înarmat cu aceste cunoștințe, cititorul devine un client bancar informat, cu o bună înțelegere a drepturilor și a obligațiilor sale în relația cu banca. Se pot evita astfel o serie de neînțelegeri care duc la conflicte între clienți și bănci și se pot economisi timp și nervi pierduți în litigii.

Este adevărat că, potrivit legislației în vigoare, banca este obligată să prezinte potențialului client riscurile asociate diverselor tipuri de credit (de consum, imobiliar, ipotecar etc.). Totuși acest proces este de multe ori unul formal, fără a intra în detalii specifice care pot avea o importanță deosebită.

Parcurgerea cu atenție a acestui manual va permite cititorului să obțină un Certificat de competență bancară, dacă va reuși să răspundă corect la cel puțin opt întrebări din zece, extrase de un program informatic din cele o sută de întrebări ale manualului. Acest Certificat de competență bancară oferă deținătorului său, precum și băncii cu care acesta intră în contract, un anumit confort în asigurarea faptului că termenii contractului de creditare vor fi bine înțeleși de ambele părți, iar riscurile vor fi asumate în cunoștință de cauză. Pe de altă parte, obținerea Certificatului nu conferă persoanei testate o calificare recunoscută de Ministerul Muncii sau de Ministerul Educației.

Întrebările și răspunsurile sunt astfel concepute, încât să verifice nu numai cunoștințele tehnice ale clientului bancar, ci și calitățile moral-volitive ale acestuia (responsabilitatea, cumpătarea, simțul datoriei etc.) Trebuie precizat că întrebările au o dificultate medie spre înaltă, astfel încât trecerea testului fără o aprofundare în prealabil a manualului este puțin probabilă pentru clienții fără o pregătire economico-financiară.

Domeniile acoperite de întrebări se referă la creditul de consum și la creditare în general (întrebările de la 1 la 70), la aspecte juridice ale creditării (întrebările 71-85), la aspecte legate de asigurări în contextul creditării (întrebările 86-90) și la creditul imobiliar/ipotecar (întrebările 91-100).

Solicitantul de credit are posibilitatea să aleagă tipul de test pe care vrea să îl dea (normal sau imobiliar) în funcție de tipul de credit pe care dorește să îl acceseze.

Atenție: întrebările admit câte un singur răspuns corect (chiar dacă acesta poate avea forma „toate cele de mai sus”).

Manualul poate fi util nu numai potențialilor solicitanți de credit, ci și clienților mai vechi ai băncilor, fie ei deponenți sau debitori.

În încheiere, echipa de autori urează mult succes tuturor celor care doresc să treacă testul de competență bancară.

CEROPE

Centrul Român de Politici Economice

1. George contractează un credit în dolari, deși își primește veniturile în lei. În decurs de un an, leul se apreciază față de euro cu 2 la sută, iar euro se depreciază față de dolar cu 5 la sută. Având în vedere că creditul a fost contractat în dolari, George va avea de plătit (se presupune că dobânda rămâne fixă):

- a) o sumă mai mare exprimată în lei
- b) o sumă mai mică exprimată în lei
- c) aceeași sumă exprimată în lei

Explicație: Întrucât dobânda este fixă, singurul element care influențează costul creditului în exemplul dat este evoluția cursului de schimb (așa-numitul risc valutar). Aprecierea (scumpirea) leului față de euro îl avantajează pe debitor, dacă acesta își câștigă veniturile în lei. Dar deprecierea (ieftinirea) euro față de dolar, cu un procent mai mare, face ca raportul leu-dolar să se deterioreze corespunzător, astfel încât debitorul va pierde (va avea de achitat o sumă mai mare) față de situația inițială. De reținut faptul că Banca Națională a României poate influența, în anumite limite, cursul de schimb leu-euro, dar nu poate influența în același timp cursul de schimb dintre leu și celelalte monede (dolar, yen, franc elvețian etc.), care fluctuează liber față de euro. Cursul leu-dolar, leu-yen, leu-franc elvețian se determină în cross, trecând prin euro.

Răspuns corect:

- a)

2. Simona a contractat acum 2 ani un credit de nevoi personale pentru o perioadă de 7 ani. Acum constată că are nevoie presantă de o sumă mai mare de bani, pe care nu o poate acoperi din mărirea de salariu de care beneficiază încă de anul trecut. Banca de la care a luat creditul îi propune să facă o refinanțare, care presupune însă ca Simona să mai aibă de rambursat creditul nu în cei 5 ani rămași, ci în 7 ani. Să accepte propunerea?

- a) da
- b) nu
- c) depinde de cât de mult scade rata lunară de rambursat față de varianta actuală

Explicație: Refinanțarea unui credit reprezintă contractarea unui nou împrumut care îl anulează pe cel existent. Diferența între vechiul credit și cel nou este că în cazul celui nou fie suma împrumutată este mai mare, fie perioada de creditare este mai mare, fie rata și/sau dobânda sunt mai mici.

Refinanțarea este o opțiune eficientă atunci când se obține fie scăderea costurilor, fie creșterea perioadei de creditare, fie scăderea ratelor lunare prin comasarea creditelor cu cardul de credit. Totuși, consumatorul trebuie să înțeleagă că satisfacerea nevoii sale presante va avea un cost suplimentar, rezultat din extinderea perioadei creditului.

Răspuns corect:

- c)

3. Dobânda plătită de debitor are o justificare:

- a) economică
- b) morală
- c) atât economică, cât și morală

Explicație: Din punct de vedere economic, într-o economie cu inflație (așa cum sunt marea majoritate a economiilor după anul 1971), valoarea banilor din viitor – afectată de creșterea prețurilor – este mai mică decât valoarea acelorași bani din prezent. Din acest motiv, suma de rambursat în viitor este mărită (echivalată cu cea din prezent) prin intermediul dobânzii. Din punct de vedere moral, dobânda constituie o penalizare a celor care nu au răbdare (vor să consume astăzi veniturile lor din viitor) și o premiere a celor care au răbdare (își diminuează consumul de azi pentru un consum mai mare în viitor).

Răspuns corect:

- c)

4. Deosebirea dintre un credit (între două entități juridice) și un împrumut (între prieteni sau între membrii unei familii) constă în următoarele:

- a) se așteaptă rambursarea celui dintâi, nu neapărat a celui de al doilea
- b) termenul de rambursare e clar precizat în primul caz, nu neapărat în al doilea
- c) primul este purtător de dobândă, al doilea nu neapărat
- d) toate cele de mai sus

Explicație: Normele morale și juridice care guvernează grupurile restrânse (familia, grupul, satul) sunt diferite de cele care guvernează relațiile impersonale dintre necunoscuți.

Contractele de creditare se bazează pe încredere și pe domnia legii, fără de care relațiile economice între necunoscuți ar fi imposibile. În acest context, rambursarea în totalitate și la termen a creditului, împreună cu dobânda aferentă, constituie unul din pilonii de bază ai vieții omului modern.

Răspuns corect:

d)

5. În general, băncile se confruntă cu:

- a) riscuri mai mici decât riscurile pe care le au clienții lor
- b) riscuri mai mari decât riscurile pe care le au clienții lor
- c) riscuri egale cu riscurile pe care le au clienții lor

Explicație: Băncile au o mulțime de riscuri pe care clienții lor nu le au:

- riscul suveran, legat de titlurile de stat (ca statul respectiv să nu-și mai respecte obligațiile de plată)
- riscul de credit (ca o mulțime de clienți să nu-și onoreze datoriile în același timp)
- riscul de lichiditate (provenit din nepotrivirea de scadențe între depozitele atrase pe termen scurt și creditele acordate pe termen lung)
- riscul operațional (generat de posibila cădere a unor sisteme interne).

Singurele riscuri pe care băncile le au în comun cu clienții lor sunt:

- riscul de dobândă (atunci când contractul de creditare e făcut cu dobândă fixă)
- riscul de curs de schimb (care poate acționa în sensul defavorabil băncii și favorabil clientului)

Răspuns corect:

b)

6. Matei și-a schimbat locul de muncă și lucrează acum la o companie multinațională. Pachetul de beneficii include și un card de credit emis de banca la care își încasează acum salariul. Înainte de a folosi cardul de credit Matei ar trebui să citească informațiile din contractul care însoțește acest card?

- a) da, pentru că acest card de credit funcționează ca un credit
- b) nu, pentru că un card de credit nu este foarte diferit de un card de debit
- c) nu, pentru că Matei nu ar trebui să își facă un card de credit

Explicație: Ca și la un contract de credit, atunci când clientul unei bănci intră în posesia unui card de credit trebuie să înțeleagă cel puțin următoarele informații: cât este taxa de emisie a cardului; cât este taxa de administrare a cardului; cât este dobânda percepută; cât este comisionul pentru depășirea limitei de credit; care este suma minimă de plată; cât este comisionul la retragerea de numerar din ATM; care este perioada de grație; ce alte comisioane există, etc.

Răspuns corect:

- a)

7. O rată a inflației de 3 la sută înseamnă că:

- a) toate prețurile din economie au crescut cu 3 la sută
- b) prețurile din economie au crescut în medie cu 3 la sută
- c) unele prețuri au crescut cu 3 la sută, iar altele au stagnat

Explicație: Rata inflației (măsurată, de regulă, prin Indicele Prețurilor de Consum, IPC) reprezintă o medie a creșterii prețurilor pentru produsele și serviciile cel mai des utilizate de gospodării, reunite în așa-numitul „coș de consum” (atenție: din acesta nu fac parte modificările prețurilor imobiliare).

Răspuns corect:

b)

8. O creștere a dobânzii ROBOR semnalizează că:

- a) există un deficit temporar de bani pe piața interbancară
- b) există un excedent temporar de bani pe piața interbancară
- c) nici una din cele de mai sus

Explicație: Dobânda reprezintă prețul banilor (care pot fi priviți ca o marfă ca oricare alta). Când banii sunt mai greu de găsit (există un deficit de lichiditate), atunci prețul lor – dobânda – crește, la fel ca la o marfă unde cererea depășește oferta.

Răspuns corect:

- a)

9. Soții Dumitriu au decis să contracteze un credit pentru a achiziționa un teren și o casă în mediul rural. După ce și-au făcut calculele și au studiat ofertele băncilor, au semnat contractul cu banca la care au considerat că au găsit cea mai avantajoasă ofertă. În ziua a șasea de la semnarea creditului, domnul Dumitriu a intrat din curiozitate la o altă bancă decât cele ale căror oferte le analizase inițial cu soția și a aflat că ar fi putut să contracteze creditul în condiții mai avantajoase pentru familia lui. În această situație, familia Dumitriu:

- a) nu mai poate schimba nimic și trebuie să se resemneze cu contractul deja semnat
- b) are dreptul să anuleze contractul de credit cu banca, fără a oferi niciun fel de explicație
- c) trebuie să dea în judecată BNR pentru că există diferențe între ofertele de credite

Explicație: Dacă un consumator a semnat un contract de credit cu o bancă, dar află fie că poate obține condiții de creditare mai avantajoase la o altă instituție de credit, fie că există vicii ascunse în contractul de credit, are dreptul să anuleze contractul, în maximum 14 zile de la semnarea acestuia, fără să fie necesar să ofere vreo explicație băncii sau să aibă vreo obligație față de aceasta.

Răspuns corect:

- b)

10. Principalul rol al unei bănci comerciale constă în :

- a) reunirea ofertei de bani a celor care economisesc cu cererea de bani a celor care consumă sau investesc
- b) oferirea de fonduri cetățenilor și firmelor atunci când bugetul de stat se află în deficit
- c) ținerea evidențelor cu cetățenii și firmele răi-platnici pentru necesitățile fiscolei

Explicație: Băncile reunesc economiile temporare ale cetățenilor și firmelor care economisesc și le pun la lucru, dându-le cu împrumut cetățenilor și firmelor care doresc să consume sau să investească. În acest proces , se presupune că băncile sunt mai bine situate decât deponenții lor pentru a judeca eficiența plasării banilor.

Răspuns corect:

- a)

11. Doamna Florescu, pensionară, cu o pensie mică, are nevoie rapid de 1500 de lei pentru o perioadă scurtă de timp, pentru că trebuie să acopere costurile legate de un eveniment în familie. Doamna Florescu se adresează unei instituții financiare care îi face o ofertă de contract, cu aceeași rată lunară de rambursare pe care și-o calculase și d-na Florescu, pentru aceeași perioadă, dar suma oferită este de 2000 de lei. Ce trebuie să facă d-na Florescu?

- a) să se grăbească să accepte această ofertă
- b) să caute și alte oferte
- c) să se rezume la suma de care avea nevoie

Explicație: Suma împrumutată nu trebuie să depășească nevoile, chiar dacă cel care se împrumută este eligibil pentru un credit mai mare. Cel care se împrumută trebuie să aibă în vedere faptul că trebuie să ramburseze banii împrumutați, iar rambursarea sumei totale până la scadență mărește șansele de a putea face un nou credit în caz de nevoie.

Răspuns corect:

- c)

12. Dacă, urmare a nerambursării creditelor de către debitorii rău-platnici, o bancă intră într-o criză de lichiditate, costul pe termen lung al redresării băncii este suportat de:

- a) acționarii băncii, prin diminuarea profitului și a dividendelor
- b) viitorii debitori buni-platnici, prin creșterea dobânzii la credite
- c) viitorii deponenți, prin diminuarea dobânzii la depozite
- d) toți cei de mai sus

Explicație: În funcție de amploarea crizei de lichiditate, banca poate recurge la oricare din măsurile de mai sus, sau la o combinație a lor. De remarcat faptul că debitorii și deponenții actuali ai băncii nu vor fi afectați, cât timp actualele lor contracte sunt în derulare.

Răspuns corect:

d)

13. Alexandru este student, are un loc de muncă cu jumătate de normă și dorește să contracteze un împrumut rapid pe termen scurt, în valoarea de 2000 de lei, pentru a putea beneficia de ofertele sezoniere la achiziționarea unui computer performant. Este înțelept ca Alexandru să contracteze acest împrumut?

- a) nu, dacă nu și-a făcut calculele legate de celelalte cheltuieli pe care le are, la care să adauge dobânda la credit, respectiv de veniturile lui
- b) da, pentru că este tânăr și va găsi o modalitate să își plătească creditul (muncind mai mult)

Explicație: Înainte de a apela la un credit rapid pe termen scurt, un posibil debitor trebuie să aibă în vedere cel puțin următoarele aspecte: dacă aceasta este singura posibilitate de a face rost de suma de bani necesară, restul fiind deja epuizate; care este suma necesară și destinația banilor împrumutați; care este suma totală a cheltuielilor lunare (utilități, întreținere sau chirie, alte rate scadente, coșul de consum etc.) și cea a veniturilor lunare (bani de la părinți, venituri salariale, venituri din investiții etc.).

Răspuns corect:

- a)

14. Dacă o bancă comercială practică un sistem diferențiat de dobânzi la creditare, atunci o dobândă mai mare percepută unui client semnalizează că:

- a) probabilitatea de rambursare a creditului e mai mică
- b) clientul respectiv îi este antipatic băncii
- c) banca anticipează o creștere generalizată a dobânzilor

Explicație: O dobândă mai mare la creditul acordat unui client trebuie să aibă la bază o cauză obiectivă: fie gradul mai mare de risc la afacerii respective, fie un istoric mai problematic de rambursare a creditelor de către clientul respectiv (reflectat, de exemplu, în Centrala Riscurilor de Credit), fie o perspectivă mai puțin favorabilă a sectorului de activitate creditat. Judecățile subiective (de genul simpatie/antipatie) nu pot sta la baza unei astfel de decizii.

Răspuns corect:

- a)

15. O persoană dispune de 3.500.0000 de euro. Având în vedere că există garantarea depozitelor în limita sumei de 100.000 de euro per client și per bancă, aceasta înseamnă că persona respectivă poate beneficia de garantarea pentru întreaga sumă dacă:

- a) depune 3.500.000 de euro la o singură bancă
- b) depune câte 100.000 de euro în 35 de bănci
- c) depune 100.000 de euro la o singură bancă

Explicație: După cum s-a menționat în textul de mai sus, garantarea depozitelor se face per client și per bancă.

Răspuns corect:

b)

16. Anul acesta am beneficiat de o mărire a salariului cu 10 la sută. Atunci când mă pregătesc să iau credit, este prudent să anticipez că:

- a) veniturile mele salariale vor crește în fiecare an cu 10 la sută
- b) veniturile mele salariale vor stagna
- c) veniturile mele salariale vor crește în fiecare an cu mai mult de 10 la sută

Explicație: Iluzia că viitorul va fi mai bun decât prezentul se află la originea multor dificultăți de a rambursa creditul. Veniturile salariale sunt sustenabile în timp doar dacă evoluează în paralel cu creșterea productivității muncii. Or, este greu de crezut că productivitatea muncii poate crește cu 10 la sută (sau cu mai mult) anual.

Răspuns corect:

b)

17. Anul acesta doresc să-mi cumpăr un autoturism, pentru care am nevoie de un credit de 10.000 euro. Banca îmi spune că, pe baza veniturilor mele, mă poate împrumuta cu 7000 euro. Ce fac în această situație?

- a) amân achiziția autoturismului până când strâng din economii personale suma de 3000 euro care îmi lipsește
- b) mă supraîndatozez, făcând un credit de 3000 euro de la altă bancă
- c) mă supraîndatozez, apelând pentru suma de 3000 euro la o Instituție Financiară Nebancară (IFN)

Explicație: Din cauza nerăbdării, multe persoane ajung să se supraîndatoreze, cu toate consecințele nedorite (scăderea drastică a nivelului de trai sau executarea silită). Decizia optimă este aceea de a converti răbdarea în valoare bănească și de a acumula suma lipsă prin eforturi proprii.

Răspuns corect:

- a)

18. Am nevoie de un credit, iar ofițerul de credit pare a fi foarte amabil. În aceste condiții, este rezonabil să presupun că:

- a) ofițerul de credit este un prieten bun, care mă va feri, prin informațiile oferite, de orice necaz
- b) ofițerul de credit este un tip onest, care îmi va prezenta plusurile și minusurile contractului de credit
- c) ofițerul de credit este un vânzător, care are tot interesul să vândă cât mai multe credite
- d) punctele b) și c) de mai sus

Explicație: Mulți solicitanți de credit se iluzionează că ofițerul de credit ar fi un prieten bun, în timp ce, în realitate, el este doar un vânzător sau (în cel mai bun caz) un tip onest.

Răspuns corect:

d)

19. Atunci când vreau să cumpăr un autoturism de 15.000 euro, iau cu mine un prieten specialist care să mă sfătuiască sau mă informez din surse de specialitate. Atunci când vreau să fac un credit de 45.000 euro (sau mai mult):

- a) nu iau cu mine pe nimeni și nici nu mă documentez, deoarece mă descurc singur
- b) nu iau cu mine pe nimeni și nici nu mă documentez, deoarece mă bazez pe sfaturile personalului bancar
- c) iau cu mine un prieten specialist care să mă sfătuiască sau mă documentez

Explicație: Două iluzii periculoase constau în supra-aprecierea propriei competențe în materie financiar-bancară, respectiv în supra-aprecierea bunăvoinței personalului bancar.

Răspuns corect:

c)

20. Dacă mă urc la volan și conduc fără să cunosc regulile de circulație, există șanse mari ca singura victimă să fiu eu. Dacă iau un credit fără să cunosc riscurile și condițiile atașate, cel mai probabil:

- a) voi suferi doar eu
- b) vom suferi eu și familia mea
- c) vom suferi eu, familia și banca

Explicație: Dacă un credit se dovedește neperformant, cei care suferă sunt întreaga familie a debitorului (nevoită să-și reducă nivelul de trai sau să fie executată silit), dar și banca comercială creditoare, care este nevoită să provizioneze suplimentar creditul neperformant.

Răspuns corect:

c)

90. Asigurarea este valabilă dacă la momentul încheierii sale:

- a) asiguratul a fost de bună credință și a răspuns onest, exact la întrebările formulate de asigurator în scris, furnizând toate detaliile esențiale pentru evaluarea riscului
- b) asiguratul a răspuns cu o anumită reticență și inexact, întrebările fiind cam personale
- c) asiguratul a omis o parte din întrebări, considerându-le nerelevante

Explicație: Există o serie de cauze generale care conduc la nulitatea asigurării și care vizează elementele obligatorii ce trebuie cuprinse în mod expres în polița de asigurare. Răspunsurile inexacte sau reticența făcută cu rea-credință de către asigurat cu privire la împrejurări care ar fi dus la schimbarea deciziei asiguratorului constituie de asemenea elemente ce pot duce la anularea poliței de asigurare.

Răspuns corect:

a)

91. Pentru un credit imobiliar, banca îmi solicită un avans de 15 la sută. Deoarece nu dispun de banii respectivi, mă gândesc să-i obțin printr-un împrumut de la altă bancă.

Aceasta este o idee:

- a) foarte bună, deoarece îmi rezolvă problema
- b) foarte proastă, deoarece mă face debitor la două bănci, cu șanse mari de a nu putea să-mi achit datoriile

Explicație: Avansul trebuie să reprezinte efortul propriu al debitorului (nu bani împrumutați).

Accesarea de împrumuturi „în suveică” este aproape sigur un semn de neîndeplinire a obligațiilor de plată, cu sau fără intenție.

Răspuns corect:

b)

92. Sunt un tânăr de 30 de ani și, pentru un credit imobiliar, banca îmi prezintă trei variante: pe 20 de ani, pe 25 de ani, pe 30 de ani.

Având în vedere faptul că, la un moment dat, voi fi nevoit să pun bani deoparte pentru perioada când voi fi pensionar, este normal să aleg:

- a) creditul pe 20 de ani
- b) creditul pe 25 de ani
- c) creditul pe 30 de ani

Explicație: Creditul pe 20 de ani, pe care îl voi rambursa în întregime până la vârsta de 50 de ani, îmi mai lasă încă 15 ani (până la vârsta de 65 de ani) de acumulări pentru perioada de pensie. Creditul pe 25 de ani îmi mai lasă doar 10 ani de acumulări, iar creditul pe 30 de ani îmi mai lasă doar 5 ani de acumulări pentru pensie, ceea ce este total insuficient.

Răspuns corect:

- a)

93. Pentru un imobil care în urmă cu zece ani valora 60.000 euro, eu am dat un avans de 9000 euro și am luat un credit de 51.000 euro. De atunci, am achitat 15.000 euro din valoarea principalului, plus dobânzi de 5000 euro. Nemaiputând să rambursez creditul, banca m-a executat silit și a vândut imobilul cu suma de 31.000 euro. În acest moment, având în vedere că eu am achitat băncii un total de 20.000 euro, eu mai datorez băncii:

- a) nimic, întrucât 20.000 euro + 31.000 euro acoperă valoarea de 51.000 euro a creditului
- b) 5000 euro (plus dobânzile aferente), întrucât dobânzile plătite până acum nu se pun la socoteală, ele reprezentând costul utilizării banilor băncii

Explicație: Dobânzile reprezintă costul utilizării banilor avansați de bancă, așadar ei nu intră la socoteală. Pentru ca banca să-și recupereze creditul, ar trebui să mai plătesc 5000 euro (plus dobânzile aferente).

Răspuns corect:

b)

94. Familia Ionescu află că, pentru obținerea unui credit imobiliar, valoarea proprietății trebuie evaluată de un evaluator independent, ales de bancă sau de client. Familia Ionescu preferă să aleagă ea un evaluator independent și îl îndeamnă pe acesta să supra-evalueze valoarea imobilului.

Aceasta este:

- a) o strategie inteligentă, deoarece familia Ionescu va putea obține un credit de o valoare mai mare și va putea folosi surplusul pentru achiziții de nevoi personale (consum)
- b) o strategie perdantă, întrucât va trebui să plătească creditul mai scump și timp mai îndelungat, iar în caz de prăbușire a pieței imobiliare, supraevaluarea imobilului s-ar putea întoarce împotriva debitorului

Explicație: Un imobil nu trebuie supraevaluat, deoarece generează costuri suplimentare pentru debitor. Este important de menționat faptul că băncile își pot rezerva dreptul de a verifica evaluările efectuate de evaluatorii aleși de clienți.

Răspuns corect:

b)

95. Banca a acceptat să-mi ofere un credit imobiliar pentru un imobil care se află în construcție. În acest caz, tragerile de bani se fac:

- a) prin virarea de către bancă a banilor în contul meu, urmând ca eu să alimentez contul constructorului
- b) prin virarea de către bancă a banilor în contul constructorului, pe bază de documentele justificative.
- c) ambele variante de mai sus

Explicație: Întrucât banca are nevoie să cunoască exact stadiul de execuție al imobilului, pe bază de facturi sau alte documente care atestă lucrările deja efectuate, ea poate avea o relație directă cu constructorul și va vira banii direct în contul acestuia. Alternativ, există bănci care virează banii în contul clientului, dar ele sunt cele care controlează întregul proces.

Răspuns corect:

c)

96. Pentru a accesa creditul imobiliar de care am nevoie, veniturile mele sunt insuficiente și am nevoie de doi co-plătitori. Am să conving doi veri să accepte să fie co-plătitori, pe baza veniturilor noastre cumulate. Întrucât co-plătitorii răspund solidar cu titularul creditului (cu mine), inclusiv în cazul executării silite, este normal:

- a) să îi informez despre riscurile la care se angajează
- b) să îi las neinformați, deoarece rudele trebuie să se ajute, la bine și la rău.

Explicație: Co-plătitorii trebuie să fie pe deplin înștiințați despre riscurile la care se expun în caz de nerambursare a creditului.

Răspuns corect:

- a)

97. În prezent, locuiesc într-un apartament pentru care plătesc o chirie de 250 euro/lună (sau 3000 euro/an). Cunoscând că prețul apartamentului este de 60.000 euro, adică echivalentul a 20 de ani de chirie, care din următoarele afirmații e valabilă:

- a) dacă iau un credit de 60.000 euro, voi deveni în 20 de ani proprietar, plătind lunar exact aceeași sumă pe care o plătesc în prezent în calitate de chiriaș
- b) dacă iau un credit de 60.000 euro, pot deveni în 20 de ani proprietar, plătind lunar o sumă semnificativ mai mare decât cea pe care o plătesc în prezent, din cauza dobânzii și a comisioanelor

Explicație: Echivalența “prețul unui imobil= circa 20 de chirii anuale” este valabilă doar atunci când plata se poate face pe loc, din fonduri proprii. Dacă însă banii sunt împrumutați, atunci trebuie luat în calcul și costul cu dobânzile și comisioanele, care pe termen lung pot să dubleze suma împrumutată.

Răspuns corect:

b)

98. Florin este informatician și câștigă un salariu bun, care i-a permis să ia un credit ipotecar pe 20 de ani. Anul acesta, dată fiind închiderea firmei la care lucra, nu mai poate achita ratele de credit, dar are certitudinea că spre sfârșitul anului va găsi din nou de lucru, la un salariu echivalent.

Care este decizia optimă?

- a) să ceară băncii o rescadențare a ratelor, adică să modifice scadența și/sau suma de plată, fără a depăși durata totală de rambursare a creditului
- b) să ceară băncii o reeșalonare a ratelor, adică să modifice scadența și/sau suma de plată, prin prelungirea duratei totale de rambursare a creditului.

Explicație: Având în vedere că lucrează într-o meserie căutată și bine plătită, Florin ar face bine să ceară băncii o rescadențare a ratelor, pe care o va putea suporta fără un mare efort. Alternativ, dacă ar solicita o reeșalonare a ratelor, atât durata creditului cât și suma totală de plată ar crește, ceea ce n-ar fi o decizie optimă.

Răspuns corect:

a)

99. Denisa lucrează la o companie multinațională, unde este plătită în dolari. Ca atare, acum cinci ani ea a făcut un credit ipotecar pe 25 de ani în dolari. Ca urmare a deprecierei dolarului față de euro din ultimii doi ani, ea se gândește să facă o conversie a creditului ipotecar din dolari în euro.

Acesta este:

- a) o decizie bună, deoarece nu ar mai fi nevoită să suporte riscul deprecierei dolarului față de euro
- b) o decizie mioapă, deoarece în următorii 20 de ani de existență a creditului, raportul dolar/euro s-ar putea inversa și este întotdeauna preferabil să faci un credit în moneda în care îți încasezi veniturile

Explicație: Deciziile legate de conversia valutară, în cazul unui credit pe termen lung, nu trebuie să fie influențate de evenimentele ultimilor ani, întrucât în economie fluctuațiile sunt ceva normal. În plus, este preferabil ca împrumutul să fie făcut în moneda în care îți încasezi veniturile.

Răspuns corect:

b)

100. Acum câțiva ani, Andrei a luat decizia de a nu contracta un **credit ipotecar** (în care garanția este reprezentată de însuși apartamentul pentru care s-a luat credit), ci a contractat un **credit imobiliar**, garantând creditul pentru apartament cu o altă garsonieră, pe care o primise moștenire. În prezent, din cauza neonorării obligațiilor de plată, banca l-a executat silit, dar apartamentul pentru care Andrei a luat credit valorează 55 la sută din valoarea inițială. În aceste condiții, banca dorește să intre în posesia garsonierei care s-a constituit în garanție imobiliară. Această decizie a băncii:

- a) este corectă, deoarece banca trebuie să-și recupereze banii, iar Andrei a acceptat de la început riscul executării garanției
- b) este incorectă, deoarece Andrei rămâne fără nici o locuință

Explicație: La momentul constituirii garanțiilor imobiliare, debitorul trebuie să fie conștient că, în caz de neonorare a obligațiilor de plată, le poate pierde. Ca atare, nu ar trebui aduse ca garanții imobile care constituie unica posibilitate de locuire a debitorului, decât în cazul în care acesta nu are de ales.

Răspuns corect:

- a)

