

Analiza Oferta BT pentru Clientii Volksbank

AURSF & Grupul Clientilor cu Credite in CHF

Componenta Oferta	Observatii Echipa de Negociere	Plusuri	Minusuri	Propuneri echipa de negociere
I. Soldul				
<p>Conversia creditului din CHF in RON/EUR se va realiza dupa deducerea Comisionului de Risc/Administrare, iar discountul de 22,5% se aplica la diferenta rezultata.</p>	<p>Discountul de 22,5%, cumulat cu recuperarea valorii Comisionului de Risc, duc la un discount decent, care poate aduce modificari semnificative in valoarea ratei. Astfel, persoane care se afla acum in incapacitate de plata a ratei in CHF, pot continua relatia contractuala cu banca.</p> <p>Exista, insa, cateva aspecte care fac oferta sa nu fie atat de echitabila pentru toate categoriile de clienti precum sustin reprezentantii bancii:</p> <p>1. Unii clienti au castigat deja contravaloarea comisionului de risc in instanta. Lor, banca nu le face nicio reducere suplimentara fata de cei 22,5% reprezentand discount-ul standard..</p> <p>2. Exista clienti (de exemplu, cei care au trecut printr-o restructurare incepand din 2011) carora banca le-a crescut dobanda cel putin proportional cu valoarea comisionului, care a fost eliminat cu ocazia restructurarii. Acestia sunt o alta categorie care, comparativ cu alti clienti care inca mai au comision de risc/administrare vor beneficia per total de o deducere a soldului creditului in CHF mai mica decat a altor clienti, dar totusi nu mai mica de 22,5 %.</p> <p>In alta ordine de idei, chiar si in cazul celor care beneficiaza de deducerea comisionului de risc/administrare, discountul de 22,5 % nu se va aplica la soldul actual al creditului, ci doar la diferenta rezultata intre soldul actual al creditului si valoarea cu care s-a diminuat ca urmare a scaderii valorii comisionului de risc/administrare. In cazul celor care si-au recuperat deja Comisionul de Risc in instanta, discountul aduce valoarea soldului aproape de cea din decembrie 2014.</p>	<p>1. Soldul rezultat va fi in lei/euro, moneda in care va castigati veniturile.</p> <p>2. Cei care nu au facut niciun demers juridic de recuperare a Comisionului de Risc, beneficiaza de aceasta corectie morala.</p> <p>3. Pentru unii dintre cei care beneficiaza si de discount, si de returnare de Comision de Risc, soldul rezultat va fi mai aproape de valoarea de piata a imobilului, lasandu-i titularului mai multe optiuni pentru viitor.</p> <p>4. Soldul rezultat este semnificativ mai redus decat cel aplicat in cazul unei conversii clasice - prin aplicarea cursului de schimb din data conversiei, fara aplicarea niciunui discount</p>	<p>1. Cuantumul Comisionului de Risc este returnat fara ca banca sa plateasca dobanda pentru suma incasata abuziv timp de 7-8 ani de catre Volksbank.</p> <p>2. Reducerea de sold poate fi diminuat de urmatorii factori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - majorarea ratei dobanzii aplicate, pentru toti cei care au o rata de dobanda la CHF mai mica decat cea obtinuta in RON/EUR in urma conversiei; - posibila fluctuatie crescatoare, in timp, a ROBOR; - posibila crestere a cursului CHF/RON pana la momentul efectuarii operatiunii de conversie. <p>Nivelul ROBOR peste care se anuleaza efectul discountului pentru cei mai multi dintre clienti este 5%.</p>	<p>1. Am solicitat inversarea ordinii in cazul reducerilor aplicate - intai operarea discount-ului si abia apoi scaderea comisionului de risc/administrare. Soldul restant reprezinta suma imprumutata de client (nereturnata) si este moral ca discountul sa fie facut pe soldul restant nediminuat cu comisionul incasat abuziv de catre banca.</p> <p>2. Reducerea pe sold trebuia sa fie, in viziunea noastra, de 35%, din urmatoarele motive:</p> <p>a. Acest procent presupune impartirea in mod echidistant a riscului valutar pentru soldul restant.</p> <p>b. A existat un angajament in acest sens al Volksbank in toamna anului trecut (asa numita operatiune ICEBERG), iar procentul vehiculat era de 35%. Este adevarat ca in procentul respectiv era inclus si comisionul de risc, dar nu se poate ignora ca la acel moment exista un nivel net inferior al cursului de schimb CHF/RON (undeva in jur de 3,7, comparativ cu 4,25 in prezent).</p>
II. Dobanda				
<p>Dobanda noului credit este variabila, construita pe principiul ROBOR 6M plus o marja fixa (situata in marea majoritate a creditelor in apropiere de 3%)</p>	<p>In multe cazuri, rata dobanzii noului credit va fi mai mare decat in cazul vechiului credit, ceea ce va diminua din avantajul discountului aplicat.</p> <p>In plus, apare un risc major in cazul celor care trec de la o dobanda fixa in CHF la o dobanda variabila in RON, mai mult - calculata pe baza unui indice care are in mod traditional valori mai ridicate (cel la sase luni)</p>	<p>Exista unele contracte cu Volksbank, in CHF, care aveau stipulata o marja mai mare. Pentru acestea, marja de 3% este una convenabila, desi legata la indicator ROBOR.</p>	<p>1. Rata lunara ar putea creste, si chiar semnificativ, in conditiile in care nivelul ROBOR va creste (luati in calcul perioada de creditare indelungata)</p> <p>2. Este posibil ca in alte institutii financiare sa existe marje mai bune sau chiar dobanzi fixe.</p> <p>3. Exista posibilitatea ca la un moment dat piata sa ofere marje mai mici decat cea de 3%. Insa, daca BT nu isi va pastra oferta competitiva in piata, titularul poate avea diverse optiuni.</p>	<p>Propunerea noastra a fost aceea de a gasi solutii de acordare a unei dobanzi fixe, chiar si pentru o perioada de timp limitata, pentru a contracara potentialele efecte negative ale variatii indicelui ROBOR.</p> <p>Mai mult, am dat si solutia mentinerii dobanzii variabile, pe structura actuala, dar cu impunerea unui plafon maximal, respectiv minimal, in legatura cu variatia dobanzii. Spre exemplu, daca s-ar ajunge ca ROBOR sa ia valori negative, cum este astazi cazul LIBOR CHF, consumatorii sa isi asume acceptarea platii unui ROBOR de nivel 0, in schimbul garantiei ca, daca ROBOR va depasi 3%, acesta va fi plafonul maximal luat in calcul la stabilirea ratelor.</p>

III. Prevederile contractuale

<p>Nu am primit din partea bancii un contract generic (draft-ul fiind inca sub analiza la momentul desfasurarii primei negocieri).</p> <p>Observatiile facute sunt pe baza contractului primit de una dintre persoanele care ne-au mandatat. Nu stim daca toate contractele sunt la fel.</p>	<p>Contractul propus de VBR / BT isi propune 3 obiective juridice:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stingerea litigiilor in curs sau a oricaror litigii ce ar putea aparea pe viitor, care decurg din <u>contractele initiale</u> incheiate cu Volksbank Romania in schimbul unor concesi (reducerea de sold, eliminarea comisionului), aceasta are valoarea juridica a unei tranzactii expres reglementata de Codul Civil. 2. Schimbarea Creditorului prin novatie, adica Banca initiala este inlocuita de Banca Transilvania, cu toate drepturile si obligatiile ce decurg din noul contract de credit. 3. Stabilirea conditiilor noului contract de credit ce urmeaza a se derula cu noul creditor (Banca Transilvania). Din analiza efectuata, contractul rezulta a fi transparent si suficient explicat, oferind o informatie corespunzatoare a consumatorilor asupra celor de mai sus. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nu am identificat in cadrul contractului clauze de tip abuziv, asa cum au fost acestea definite in trecut de catre instantele judecatoresti din Romania. 2. Nu au fost identificate costuri ascunse, de tip comision. 3. Modalitatea de calcul a dobanzii respecta prevederile legale, riscul de dobanda fiind explicat. Acesta va fi asumat pe viitor, integral de client. 4. Referitor la posibilitatea apararii dreptului consumatorului care incheie acest contract, pe viitor, sublinem faptul ca tranzactia se margineste numai la obiectul ei; renuntarea facuta la toate drepturile, actiunile si pretentiile nu se intinde decat asupra cauzei cu privire la care s-a facut tranzactia, cu alte cuvinte daca, pe viitor, Banca Transilvania nu isi va respecta obligatiile contractuale asumate prin document (e.g. nu calculeaza /nu percepe dobanda cf. contract) aceasta va putea raspunde pentru actiunile sale, conform legii. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Odata cu incheierea tranzactiei, clientul nu va mai putea opune, cu sanse de castig , nici VB nici BT, in instanta sau pe orice alta cale, actiuni sau fapte din trecut cu caracter prejudiciant ce au rezultat din Conventia de credit initiala. 2. Nu va mai putea fi invocata nicio aparare pe riscul de dobanda. 3. Nu uitati, totusi, ca este un contract de credit, care desi nu pare sa contina clauze de tip abuziv, asa cum le cunoastem acum, are si alte prevederi care trebuiesc analizate cu atentie si asumate individual de fiecare, in special cele referitoare la conditiile in care Banca poate declara scadenta anticipata-Capitolul 12 din Contractul de credit precum si alte clauze care privesc strict derularea relatiei Client-Banca. 	<p>Alocati, totusi, suficient timp citirii acestui contract!</p> <p>Pentru cei care doresc sa inchida definitiv istoria VB si sa o ia de la zero in relatia cu Banca, acest contract poate fi o buna oportunitate.</p> <p>Decizia trebuie insa sa va apartina in totalitate.</p>
---	--	--	---	--

IV. Alte observatii

<p>Oferta ar trebui sa fie accesibila tuturor clientilor Volksbank, cu credite in CHF</p>	<p>Este perfect posibil ca o serie dintre clientii VBR care vor dori sa beneficieze de oferta BT sa nu o poata face, din diverse motive - spre exemplu, conditia de a ajunge cu creditul la zi.</p>			<p>Noi am cerut oficialilor bancii sa dea dovada de deschidere, si sa analizeze cu atentie fiecare caz in parte, pentru a permite si celor care nu pot indeplini acum aceasta cerinta sa poata beneficia de conversie in viitor, cel putin in aceleasi conditii cu cele aplicate in prezent</p>
---	---	--	--	---