

Enne lõpliku laenuotsuse tegemist soovitame 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 muutmisel vastutustundliku laenamise põhimõtteid ja nõudeid. Krediidivõimelisuse hindamiseks ja maksimaalse laenukoormuse arvutamiseks on pangal õigus küsida kõigilt laenuaotlejalt vajalikke dokumente, teavet kohustuste, sissetulekute, varalise seisuga ja muude asjaolude kohta, mis võivad mõjutada laenusaaaja krediidivõimelisust.

Krediidivõimelisuse 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 esitaut info õigsust. Nendeks dokumentideks võivad muuhulgas olla:

- teises pangas oleva konto väljavõte, tööandja 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

Intressimäär on laenusaaaja poolt makstav tasu krediidisumma kasutamise eest. Laenulepingusse märgitav intressimäär koosneb alusintressist ja marginaalist.

Alusintressi tüüp on kas 6 kuu EURIBOR, CPB või mõni muu poolte vahel kokkulepitud perioodiliselt muutuv intressitüüp.

EURIBOR ("European Interbank Offered Rate") on üleeuroopaline pankadevaheline intressimäär, millega Euroopa pankadevahelise rahaturu juhtivad pangad pakuvad teineteisele tähtajalisi deposiite, kuue (6) kuu EURIBOR on vastavalt 6-kuulise tähtajaga deposiitidele pakutav intressimäär. Intressi baasmäär muutustest ei informeeri pank laenusaaajat eelnevalt. Pank koostab pärast intressi baasmäär muutumist laenusaaajale uue maksegraafiku ja edastab selle laenusaaajale internetipanga teel. EURIBORi kehtivaid väärtuseid näeb laenusaaaja panga kodulehel. Juhul kui EURIBOR tõuseb, toob see kaasa intressimäär tõusu ning igakuise kuumakse suurenemise. Kui EURIBOR muutub negatiivseks, loetakse laenulepingus see võrdseks nulliga.

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

Fikseeritud intressiga laenude puhul ennetähtaegse tagastamise tasu vastavalt hinnakirjale.

Minimaalne intressimäär tasemeks on 0,00% aastas, st juhul kui alusintress + marginaal langeb madalamale tasemele kui 0,00% aastas, siis rakendatakse laenusaaajale kuni järgmise intressimäär muutumise kuupäevani intressimääraks fikseeritud 0,00% aastas. **Eeldused laenulepingu sõlmimisel**

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

Kui laenulepingus on laenusaaajad 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 laenusaja ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi,
- laenulepingu ülesõllemisega seotud kulud.

Laenulepingu muutmine

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

Ennetähtaegne tagastamine laenusaja enda soovil

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

Fikseerimata ehk muutuva intressiga laenudel on selle hüvitise suuruseks kuni kolme kuu intresside summa. Juhul kui laenusaja esitab kirjaliku avalduse kolme kuulise etteteatamisega, ei rakendu ennetähtaegse tagastamise hüvitis.

Fikseeritud intressiga laenudele rakendub ennetähtaegse tagastamise tasu vastavalt 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 laenusaja **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 intress on fikseerimata ehk muutuv**. Fikseerimata intressimäära korral muutub alusintress 6 kuu EURIBOR iga 6 kuu tagant.

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 0,50 %), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 164,36 eurot.

Kui 6 kuu EURIBOR tõuseb tasemele 2,00 % (st tõus on 1,50 %), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 209,87 eurot.

Laenusaja peab arvestama ka sellega, et **tagatiseks antud kinnisvara** või muu tagatiseks antud vara **turväärtuse vähenemisel** (nt on leidnud aset kindlustusjuhtum, mille puhul ei maksta kindlustushüvitist või tagatise turväärtus on vähenenud või laenusaja 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 laenusaja poolt.

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

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

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

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

Maksete tasumata jätmisel on pangal õigus avaldada andmed laenusaja võlgnevuse kohta AS-ile Krediidinfo. Maksehäirete registrisse sisestatakse maksehäire summas vähemalt 30 eurot (sh intress ja viivis) ja mis on kestnud vähemalt 45 kalendripäeva.

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

Laenulepingu ülesütlemine

Laenulepingu ülesütlemine ja tagatise realiseerimine pangalaenu alusel toimub vaid juhul, kui laenuaeg ei ole tähtsajaks täidetud ja laenuaeg ei saavuta mõlemad pooli rahuldavat kokkulepet kohustuste täitmise osas. Pangal on õigus laenulepingu üles öelda, kui: laenuaeg ei täida laenulepingu tulenevaid maksekohustusi osaliselt või täielikult kolme üksteise järgneva osamaksena ja /või intressimaksena,

- laenuaeg on laenu taotlemisel andnud pangale väärinfot või on jätnud esitamata talle teadaolevad laenulepingu täitmisest ja/või maksevõime hindamist mõjutavad andmed,
- laenuaeg ei kasuta laenusummat sihtotstarbeliselt,
- tagatiseks antud vara turuväärtus väheneb ja ei jõuta kokkuleppele täiendava tagatise seadmises,
- leiavad aset sündmused, mis takistavad laenulepingu kohest täitmist laenuaega poolt.

Laenulepingu ülesütlemisel on pangal õigus algatada täitemenetlus hüpoteegiga koormatud vara sundmüügiks või pöörduda oma nõuete täitmiseks kohtu poole. Sundmüügi korral müüakse tagatiseks olevat vara ära. Täitemenetluse algatamise korral lisanduvad laenulepingust tulenevale nõudele täitekulud vastavalt täitemenetluse seadustikule ja kohtutäituri seadusele (www.riigiteataja.ee) Täitekulud kohustub kandma laenuaeg. Täitemenetluse viib läbi kohtutäitur täitemenetluse seadustiku kohaselt. Tagatisvara müüakse täitemenetluses avaliku enampakkumise teel.

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

Laenuaeg soovime kaaluda hoolega oma võimalusi ja vajadusi ning tutvuda tähelepanelikult laenu tingimustega ning esitada pangale täiendavaid küsimusi enne laenulepingu sõlmimist või laenulepingu muutmist.