

ZACIĄGAMY KREDYT

Kredyt bankowy

Kredyt jest umową pomiędzy bankiem a kredytobiorcą, w której bank zobowiązuje się udostępnić określoną kwotę na określony cel i czas a kredytobiorca zobowiązuje się wykorzystać kredyt zgodnie z celem określonym w umowie a także zwrócić pobraną kwotę wraz z należnym bankowi wynagrodzeniem w postaci prowizji i odsetek¹.

Jedną z najpopularniejszych form kredytu oferowanego konsumentowi jest **kredyt gotówkowy**. Tak naprawdę jednak konstrukcja tego kredytu bliższa jest pożyczce gotówkowej niż kredytowi bankowemu *sensu stricto*, ponieważ kwota pieniężna przeznaczana jest zazwyczaj na dowolny cel. Wysokość udzielonego kredytu zależy przede wszystkim od dochodu oraz dotychczasowego stanu zadłużenia potencjalnego kredytobiorcy. Okres kredytowania wynosi zazwyczaj rok lub dwa lata. Kredyt gotówkowy jest wygodną formą finansowania. Bardzo często jedynym wymaganym dokumentem jest dowód osobisty, a decyzja o przyznaniu kredytu podejmowana jest w ciągu jednego dnia.

Inną popularną formą finansowania konsumenta jest **kredyt ratalny** zwany potocznie „sprzedażą na raty”. Jest on przeznaczony na zakup towarów konsumpcyjnych, artykułów gospodarstwa domowego trwałego użytku czy samochodów. Kredyt ten spłacany jest zazwyczaj w okresie od roku do trzech lat.

Karty kredytowe

Karta kredytowa jest rodzajem karty płatniczej, której wydanie jest związane z przyznaniem limitu kredytowego przez bank. Operacje wykonane przez posiadacza karty rozliczane są w ciężar limitu. Karta kredytowa ma już przeszło półwieczną tradycję. Jej pojawienie się rozpoczęło erę łatwo dostępnego kredytu konsumpcyjnego. Warto podkreślić, że umiejętnie wykorzystane karty kredytowej ułatwia racjonalne zarządzanie pieniędzmi oraz poprawia płynność finansową konsumenta. Jednakże karty nieodpowiednio użyte mogą prowadzić do tzw. pułapki zadłużenia, czyli sytuacji, w której zaciągnięte zobowiązania przekraczają dochód konsumenta. Dlatego też warto przestrzegać pewnych zasad. Otóż przede wszystkim warto spłacać całe zadłużenie. Jedną z najważniejszych zalet kart kredytowych jest bowiem okres bezodsetkowy. Jeśli w tym czasie spłacimy całość zadłużenia wynikającego z transakcji dokonanych kartą, to bank nie naliczy nam odsetek. Należy na bieżąco kontrolować stan zadłużenia. Najlepszym rozwiązaniem jest internetowy podgląd transakcji. Jeżeli natomiast zdecydujemy się korzystać z karty, powinniśmy korzystać z niej często. Korzystając z karty ponosimy bowiem opłatę roczną, która pobierana jest niezależnie od wykorzystywanego kredytu.

¹ art. 69 ustawy Prawo bankowe

Kredyt hipoteczny

Kredyt hipoteczny stanowi podstawową formę finansowania inwestycji w nieruchomości. Wykorzystywany jest zarówno przez klientów indywidualnych jak i instytucjonalnych, na realizację transakcji na rynku pierwotnym (zakup od dewelopera) oraz wtórnym (zakup od podmiotu innego niż deweloper).

Kredyt hipoteczny jest kredytem bankowym przeznaczonym przede wszystkim na:

- zakup nieruchomości,
- budowę nieruchomości.

A skąd wzięła się nazwa „hipoteczny”? Otóż zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, służącym do zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Dzięki temu wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swoich praw z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi kaźdoczesnego właściciela nieruchomości.

W zależności od oprocentowania kredytu, wyróżnia się:

- kredyty o stałym oprocentowaniu,
- kredyty o zmiennym oprocentowaniu.

Na rynku polskim oferowane są właściwie wyłącznie kredyty o zmiennym oprocentowaniu.

Kredyt wypłacany jest zazwyczaj w transzach, wypłata kolejnej transzy uwarunkowana jest oceną postępu prac budowlanych.

Procedura udzielania kredytu na przykładzie kredytu hipotecznego

Udzielenie kredytu hipotecznego jest procesem złożonym i długotrwałym. Oto najważniejsze jego etapy:

2. Wybór kredytu w zakresie:

- waluty,
- formy oprocentowania,
- długości spłaty, itp.

3. Porównanie ofert banków w oparciu o dane parametry

4. Wybór banku oferującego najkorzystniejszą ofertę

5. Skompletowanie dokumentów i złożenie ich w wybranym banku:

- wniosek kredytowy wraz z załącznikami
- pozostałe dokumenty:
 - osobowe: np. kopia dowodu osobistego , czy innego dowodu tożsamości,
 - dochodowe: np. roczne zeznania podatkowe, zaświadczenia o zarobkach
 - związane z nieruchomością: np. umowa przedwstępna z deweloperem, wycena nieruchomości.

6. W przypadku pozytywnej weryfikacji dokumentów i oceny zdolności kredytowej, następuje wydanie decyzji kredytowej, która zawiera informacje dotyczące m.in.:
oprocentowania , prowizji, warunków podpisania umowy kredytowej.

7. Podpisanie umowy kredytowej

8. Wypłata kredytu, która następuje zazwyczaj w ciągu pięciu dni od spełnienia warunków przewidzianych w umowie kredytowej

Nadmierne zadłużanie się

Polska jest państwem, w którym zadłużone jest zwłaszcza pokolenie trzydziestolatków i czterdziestolatków. Dla części z nich kredyt to jedyna szansa, by zaspokoić podstawowe potrzeby. Są też i tacy, którzy chcą żyć na poziomie rówieśników z krajów Europy Zachodniej. Jednak niefrasobliwość konsumenta to znikoma przyczyna problemów ze spłatą zobowiązań. Praktyka pokazuje, że przyczyny nadmiernego zadłużenia należy szukać przede wszystkim w zdarzeniach niezależnych od konsumenta, między innymi w zmianach ogólnej sytuacji gospodarczej. Niestabilność warunków ekonomicznych, w których żyjemy powinna stanowić więc przestrozę i zachętę do świadomego i racjonalnego zadłużania się.

Problemy ze spłatą kredytu

Kiedy pojawiają się problemy ze spłatą kredytu nie należy czekać. Najlepszym rozwiązaniem jest udanie się do banku w celu negocjacji miesięcznego obciążenia z tytułu obsługi kredytu. Bank może także zaproponować karencję w spłacie kapitału kredytu, co oznacza, że przez pewien czas klient będzie spłacał jedynie odsetki od kwoty zadłużenia. Daleko bardziej posuniętym udogodnieniem są tzw. wakacje kredytowe, czyli odroczenie spłaty jednej lub kilku rat kredytu w roku. Takie rozwiązania będą skutkować oczywiście wydłużeniem okresu kredytowania. To, na jakie ustępstwa pójdzie bank, zależy w przeważającej mierze od postawy klienta i chęci współpracy z kredytodawcą. W skrajnych przypadkach bank będzie dochodził przymusowej spłaty wierzytelności w drodze postępowania egzekucyjnego.

Upadłość konsumencka jako ostatnia deska ratunku

Od ponad dwóch lat w polskim prawie funkcjonuje instytucja tzw. upadłości konsumenckiej. Jest to stan prawny przewidziany w polskim prawie upadłościowym i naprawczym w stosunku do osoby fizycznej – dłużnika, który stał się niewypłacalny. Aby dłużnik mógł ogłosić upadłość konsumencką, nie może prowadzić działalności gospodarczej a okoliczności, które doprowadziły go do trudnej sytuacji muszą mieć charakter wyjątkowych i niezależnych od dłużnika zdarzeń losowych, jak np. choroba, wypadek czy niezawiniona utrata pracy. Ale już nałóg alkoholowy lub utrata pracy wskutek zwolnienia dyscyplinarnego, czy dobrowolnej rezygnacji z pracy nie ma charakteru zdarzenia wyjątkowego i niezależnego od dłużnika. Ogłoszenie upadłości jest możliwe raz na 10 lat. W tym celu dłużnik musi złożyć odpowiedni wniosek w sądzie rejonowym oraz ujawnić przez powołanego przez sąd syndyka cały swój majątek. Co dzieje się dalej z majątkiem ?

Ulega on likwidacji. W dalszej kolejności sąd orzeka o planie spłat pozostałych długów w okresie maksymalnie 5 lat. Z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości wydzielona zostaje kwota na wynajem mieszkania przez upadłego przez okres około jednego roku. Po upływie 5 lat (z możliwością wydłużenia do 7) pozostałe nieuregulowane długi zostają umorzone.

Upadłość konsumencka stanowi z pewnością koło ratunkowe dla osób, które nadmiernie się zadłużyły i w wyniku okoliczności od nich niezależnych nie są w stanie regulować swoich zobowiązań. Nie zwalnia to jednak potencjalnego dłużnika z obowiązku zachowania zdrowego rozsądku. Upadłość konsumencka ogłaszana jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach.

Do końca marca 2011 złożono 1236 wniosków o upadłość, a ogłoszono ją zaledwie w 16 przypadkach. Należy podkreślić również, że nawet po ogłoszeniu przez sąd upadłości konsumenckiej istnieje możliwość umorzenia toczącego się postępowania, jeżeli dłużnik będzie postępował wbrew wcześniejszym ustaleniom. W rezultacie dłużnik będzie musiał powrócić do spłaty długów na zasadach ogólnych, dużo mniej dla niego korzystnych.

Bibliografia

1. Główska G., *Nieruchomość kredyt hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008
2. Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C.H.Beck. Warszawa 2008
3. *Współczesna bankowość*, M. Zaleska (red.), Difin, Warszawa 2008
4. *Współczesna bankowość hipoteczna*, A. Szelańska A. (red.), CeDeWu, Warszawa 2010

Akty prawne

1. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147, z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 29.08. 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. 1997 nr 140 poz. 940, z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. 1997, nr 140, poz. 939, z późniejszymi zmianami)

Internet

www.money.pl

Autor: Paulina Kupis