



**INTERIA**.PL

## Kiedy przedsiębiorca nie ma środków na spłatę kredytu

Środa, 29 grudnia 2010

**Najgorszą rzeczą, jaką może zrobić przedsiębiorca, który ma kłopoty finansowe i nie może obsłużyć wszystkich zobowiązań kredytowych, to panika i unikanie kontaktu z bankiem.**

W żadnym wypadku nie powinniśmy również zakładać, że jeżeli mamy duże obroty i w związku z tym nasze konto zasilają znaczne sumy - to zasługujemy na inne traktowanie przez instytucję finansową. Dział windykacji banków rządzi się swoimi prawami. Ma nie dopuścić do strat po stronie banku, jakimi są konieczności tworzenia rezerw spowodowane trudnymi kredytami.

Najlepszym rozwiązaniem i tym od czego należy zacząć, jest właśnie rozmowa z bankiem.

Kredyt jest bardzo rozpowszechnioną formą finansowania zakupu wszelakich dóbr: od sprzętu domowego poczynając, a kończąc na nieruchomościach. Pomimo że uregulowania prawne, jak i kontrola Komisji Nadzoru Finansowego nakazują bankom coraz ostrożniejsze przyznawanie kredytów i zwiększanie wymagań wobec potencjalnych kredytobiorców, zdarza się, że klienta, który otrzymał pozytywną decyzję kredytową - nie stać na obsługę zadłużenia. Tym bardziej, że średni czas kredytowania np. zakupu nieruchomości to 30 lat. Nawet najbardziej dokładny analityk w bankach nie jest w stanie przewidzieć, jak w przyszłości będzie zachowywał się kredytobiorca i czy w tym czasie nie dojdzie do zdarzeń, które mogą wpłynąć na obniżenie zdolności kredytowej kredytobiorcy. Jeżeli klient prowadzi działalność gospodarczą, niewywiązywanie się z zobowiązań kredytowych jest jedną z najgorszych rzeczy, jakie może zrobić.

### Warto być solidnym klientem

Informacje o każdym kliencie instytucji finansowych są przekazywane do wielu baz służących weryfikowaniu wiarygodności potencjalnego dłużnika. Takimi bazami są między innymi: Biuro Informacji Kredytowej (BIK), Bankowy Rejestr Klientów Niesolidnych Związku Banków Polskich, Biuro Informacji Gospodarczej (BIG), Krajowy Rejestr Długów (KRD). Rejestry działają w dwie strony - informują banki o klientach nierzetelnych, oraz przyznają punkty (tzw. scoring) klientom poprawnie obsługującym dług.

Nieprawidłowe obsługiwanie kredytu skutkuje złą historią kredytową. Każdy kolejny kredyt będzie dużo trudniej otrzymać. Należy pamiętać, że informacja w BIK widnieje przez 5 lat.

Lekkomyślność "w stosunku" do kredytu może dużo kosztować. Wystarczy wyjechać na dłuższy urlop i nie spłacić 2 rat, by kolejny bank nie chciał przyznać nam kredytu. Nawet częste opóźnienia w spłatach rat (5 dni co miesiąc) są źle widziane. Nie dyskredytują klienta całkowicie, ale obniżają jego scoring, co skutkuje np. brakiem zgody analityka na udzielenie kredytu na 100% wartości nieruchomości. W dzisiejszych czasach, nawet najmniejszą firmę trudno jest prowadzić

bez posiłkowania się zewnętrznym kapitałem, dlatego dobrze jest dbać o swoją historię kredytową.

## **Bankowy tytuł egzekucyjny i podjęcie czynności przez komornika**

Gdy klient zaczyna zalegać ze spłatą kredytu, zwykle na początku bank wysyła ponaglące monity lub rozpoczyna tzw. miękką windykację, uprzejmie informując o terminie regulowania zobowiązania. Gdy to nie skutkuje, do akcji wkraczają kolejne działy, coraz "ostrzejszej" windykacji.

Czasem zdarza się, że z klientami urywa się kontakt. W takiej sytuacji bank nie ma wyboru - rozpoczyna procedurę windykacji. Do każdej umowy kredytowej dołączony jest załącznik, w którym kredytobiorca oświadcza zgodę na poddanie się egzekucji w razie niespłacania kredytu. Taki załącznik zawiera również informację, do jakiej maksymalnie kwoty bank może wnieść roszczenie.

Bank na podstawie ksiąg wystawia bankowy tytuł egzekucyjny i występuje do sądu o nadanie mu klauzuli natychmiastowej wykonalności. Jest to postępowanie uproszczone, znacznie szybsze od procesu, a obecność pozwanego nie jest niezbędna. Taki dokument pozwala komornikowi na podjęcie czynności. Komornik może zająć rachunek bankowy z oszczędnościami dłużnika. Może zarekwirować jego samochód, meble czy inne wartościowe ruchomości. Co najgorsze, może sprzedać nieruchomość, na której ciąży hipoteka.

## **Bankowe przelewy do NBP**

Banki - "jak ognia" - boją się złych kredytów, czyli takich, których klient po prostu nie spłaca. Wszystkie opóźnienia są odnotowywane w przytoczonych wcześniej rejestrach. Opóźnienie kilkudniowe nie skutkuje jeszcze bardzo negatywnie na zdolność kredytową klienta, lecz jedynie obniża jego scoring.

Inaczej wygląda sytuacja po 30 dniach. Gdy klient zalega z ratą od 31 do 90 dni bank musi przelać 15% kwoty kredytu na nieoprocentowane konto w NBP. Po 90 dniach kwota gwarancji rośnie do 60%, a po 180 dniach kredyt podlega bezwzględnej windykacji. Jest to ogromna strata dla banku. Na całym świecie banki pożyczają od siebie pieniądze, na czym zarabiają i nie mogą sobie pozwolić na zamrażanie środków.

## **Prolongata bankowa**

Jeżeli przedsiębiorca wie, że będzie mieć kłopoty w obsłudze swojego zobowiązania, musi skontaktować się z bankiem, aby wspólnie ustalić postępowanie w zaistniałej sytuacji.

Pamiętajmy, że bankowi z ww. powodów tak samo jak przedsiębiorcy zależy na tym, aby był on w stanie obsługiwać swoje zadłużenie. Aktualnie wiele banków umożliwia swoim klientom prolongatę w spłacie raty. Polbank proponuje "kredyt bezpieczny". Umożliwia on klientom prawie dowolne kształtowanie raty według możliwości finansowych. Należy spłacać co miesiąc nie mniej niż 2% wartości zadłużenia. Oczywiście nic za darmo. Za taką możliwość wyjściowe parametry kredytu są nieco gorsze. Multibank z kolei, nie przewiduje ani w ofercie, ani w regulaminie możliwości odraczania spłat.

Z praktyki wynika jednak, że klient znajdujący się w złej sytuacji finansowej może zrobić dwie rzeczy. Po pierwsze, o ile pozwoli na to wiek kredytobiorcy, można wnioskować o wydłużenie

okresu kredytowania, dzięki czemu rata będzie niższa. Może również złożyć pismo z prośbą o odroczenie w czasie spłacania raty odsetkowej. Niektóre banki zgadzają się nawet na odroczenie kilku rat kredytu, dzieje się to jednak zawsze w drodze wyjątku. W ostateczności, jeśli wiemy, że nawet prolongaty i wydłużenie terminu spłaty nic nam nie dadzą, możemy samodzielnie sprzedać nieruchomość. Najprawdopodobniej stracimy na transakcji, ale na pewno uzyskamy wyższą cenę niż komornik, który zlicytowałby naszą nieruchomość.

## Ubezpieczenie kredytu

Biorąc pod uwagę kłopoty, w które można się wpędzić poprzez nieprawidłowe obsługiwane rat kredytowych warto pomyśleć o ubezpieczeniach. Większość klientów traktuje ubezpieczenia związane z kredytem jako zło konieczne. Utożsamiają je (nierzadko słusznie) z dodatkową prowizją banku, ale niektóre banki proponują ubezpieczenia właśnie na wypadek zaistnienia okoliczności uniemożliwiających spłatę kredytu. Są to ubezpieczenia od utraty stałego źródła pracy lub częściowej albo całkowitej utraty możliwości wykonywania pracy.

Na koszt kredytu składa się:

- **marża banku**
  - poziom marży proponowanej przez bank uzależniony jest od waluty w jakiej zaciągamy zobowiązanie oraz od poziomu zaangażowania środków własnych (LTV)
- **stopa bazowa**
  - stopy procentowe po jakich banki udzielają sobie pożyczek, w zależności do jakiej waluty będzie indeksowany kredyt, różne stopy bazowe będą brane pod uwagę
- **kurs waluty**
  - w przypadku zaciągnięcia kredytu w walucie obcej (CHF, EURO, USD etc.)
- **ubezpieczenia obowiązkowe**
  - ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych - jest wymagane przez każdy bank na polskim rynku
- **ubezpieczenia dodatkowe/opłaty**
- **dodatkowe**
  - każdy bank podnosi oprocentowanie kredytu na czas wpisania hipoteki, czyli zabezpieczenia banku do Księgi Wieczystej kredytowanej nieruchomości,
  - niektóre banki zamiast ubezpieczenia niskiego wkładu stosują jednorazową opłatę uzależnioną od zaangażowania,
  - ubezpieczenie niskiego wkładu - gdy klient nie posiada wymaganego 20% lub 30% wkładu własnego - np. Nordea podnosi marżę kredytu o 0,25%,
  - ubezpieczenie na życie - w przypadku śmierci kredytobiorcy, kwota uzyskana z ubezpieczenia jest wykorzystywana na spłatę kredytu,
  - ubezpieczenie od utraty pracy,
  - ubezpieczenie na wypadek poważnego zachorowania - np. w Multibanku ubezpieczyciel spłaca za klienta do 6 rat kredytu,
  - ubezpieczenie na wypadek powstania wad prawnych nieruchomości - w Getin Noble Bank.

## **Rozmowa z ekspertem**

### **ERGO: Czy ubezpieczenie kredytu jest obowiązkowe?**

**Jacek Bem:** Ubezpieczeniem obligatoryjnym związanym z zaciągnięciem zobowiązania hipotecznego jest ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Banki wymagają cesji wierzytelności z tej polisy. Stosują również ubezpieczenie do momentu ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Wszystkie inne ubezpieczenia zależą od aktualnej procedury udzielania kredytu w poszczególnych bankach. Te przepisy ulegają ciągłym zmianom. Przykładem jest Multibank, który właśnie wycofał obowiązek ubezpieczenia klienta na życie.

### **Czy każdy rodzaj kredytu - na działalność firmy, hipoteczny, itp. - można i należy ubezpieczyć?**

- To zależy, od jakich zdarzeń zamierzamy się ubezpieczyć. Rynek ubezpieczeń jest tak bardzo rozbudowany, że można ubezpieczyć się na wypadek wystąpienia większości zdarzeń losowych. Nawet jeśli bank nie wymaga ubezpieczenia na życie przy kredycie obrotowym dla firmy, klient może samodzielnie ubezpieczyć się w wybranym przez siebie towarzystwie. Jeśli obawiamy się utraty pracy spowodowanej poważną chorobą lub wypadkiem, warto wykupić NNW.

### **Czy przedsiębiorca ubezpieczając swój kredyt również będzie mógł skorzystać z opcji ubezpieczenia w przypadkach bankructwa firmy lub czasowego spadku dochodów?**

- Ubezpieczenie od bankructwa firmy nie istnieje. Dlatego banki w przypadku kredytów firmowych stosują zabezpieczenia na nieruchomościach, majątku trwałym firmy, poręczenia, gwarancje i weksle. Przedsiębiorca może ubezpieczyć majątek od następstw nieszczęśliwych wypadków, ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnoprawnej, co w znacznym stopniu zabezpiecza przedsiębiorcę. Należy pamiętać, że banki doskonale wiedzą, że wszelka działalność gospodarcza wiąże się z ryzykiem niepowodzenia. Dlatego niezwykle rzadko udzielają przedsiębiorstwom dużych kredytów - bez zastosowania zabezpieczeń rzeczowych.

### **Jakie są zalety - w praktyce - funkcjonowanie ubezpieczenia "od kredytu"? Co daje ta opcja kredytobiorcom: mniejsze raty, karencję?**

- Ubezpieczenia nie stanowią głównej działalności biznesowej banków. Dlatego nie konkurują one na tym polu między sobą. Niestety, wciąż większość ubezpieczeń proponowanych przez banki należy traktować jako ich dodatkowy zarobek/prowizję. Jeśli rzeczywiście chcemy ubezpieczyć się od następstw wystąpienia konkretnych okoliczności, powinniśmy skierować się do brokera ubezpieczeniowego, który dysponuje szeroką wiedzą i ma dostęp do wielu towarzystw ubezpieczeniowych. Zbada on, na jaką okoliczność rzeczywiście powinniśmy się ubezpieczyć i wybierze najlepszą dla nas ofertę.

### **Dziękujemy za rozmowę.**

**Jacek Bem**

prawnik z SOHOFinance Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o.

