

## Elamukinnisvaraga tagatud laenulepingute lepingueelne teave

Käesolev lepingueelne teave on esitatud eesmärgiga aidata laenuaotlejal teha kaalutletud otsus oma laenuvajaduse ja finantsolukorra kohta juba aegsasti enne laenulepingu sõlmimist. Teave on informatiivne ning üldise iseloomuga, mistõttu ei saa teabes toodud tingimustel nõuda laenulepingu sõlmimist. Isikupärastatud lepingueelse teabe annab Versobank AS (edaspidi nimetatud Pank) laenusajale enne laenulepingu sõlmimist Euroopa Standardinfo teabelehel ning Vastutustundliku laenamise ja hoiatuste esitamise teabelehel.

Teadliku laenuotsuse tegemiseks ning laenulepingu sõlmimisega kaasnevate kohustuste ja riskide hindamiseks on laenusajal õigus enne laenulepingu sõlmimist ning ka laenulepingu kehtivuse ajal esitada Pangale laenulepingu kohta küsimusi laenulepingu tingimuste kohta. Informatsiooni ja täiendavate selgituste saamiseks palume pöörduda oma laenuhalduri poole või võtta ühendust alljärgnevatel kontaktidel:

Andmed **Versobank AS** kohta:  
Aadress: **Pärnu mnt 12, Tallinn**  
Telefon: + **372 6802 500**  
Fax: +**372 6802 501**  
E-post: **info@versobank.com**

Versobank AS ei osuta krediidiinõustamisteenust krediidiandjate- ja vahendajate seaduse mõistes. Laenuvõtmise otsustab laenuaotleja, kes hindab esitatud teabe põhjal laenutoote ja -tingimuste sobivust oma vajaduste ja finantsolukorraga ning vastutab laenulepingu sõlmimisega kaasnevate tagajärgede eest.

### 1. Laenulepingu sõlmise eeltingimused

Laenulepingu sõlmimiseks tuleb esitada Panka vastavasisuline **taotlus**, mis on kättesaadav Panga kodulehel veebiaadressil <http://www.versobank.com/private-loan-application-form-est.pdf>.

Laenulepingu sõlmimise eelduseks on arvelduskonto avamine/omamine Pangas. Arvelduskonto seotakse laenulepinguga ning sellelt toimub lepingujärgsete maksete tasumine. Arvelduskonto omamine on kohustuslik kuni laenulepingust tulenevate kohustuste kohase täitmiseni. Mitme laenusajaga sõlmitud laenulepingute korral peavad kõik laenusajad avama/omama arvelduskonto(t) Pangas. Laenulepingu sõlmimisega kohustub laenusaja tagama oma sissetulekute laekumise eelnimetatud Arvelduskontole.

### 2. Laenulepingust taganemine

Laenusajal on õigus pärast laenulepingu allkirjastamist 7 (seitsme) päeva jooksul laenulepingust taganeda. Pank ei maksa laenusummat välja enne, kui laenulepingust taganemise tähtaeg on möödunud ja taganemist ei ole toimunud.

### 3. Laenu vääring ning nõuded laenusajale.

Pank väljastab laene eurodes. Laenusaja peab olema Eesti Vabariigi kodanik või Eesti Vabariigis alalise või tähtajalise elamisloa alusel viibiv isik, kelle sissetulekud on Pangale tõendatud.

### 4. Laenu väljamaksmise tingimused ja tähtaeg

Pank kannab laenu laenusaaja arvelduskontole Pangas kas täies mahus või osade kaupa pärast kõigi vajalike lepingute sõlmimist (sh laenulepingu, tagatislepingu(te)) ning vajadusel arvete esitamist kuni lepingus fikseeritud tähtajani. Pank väljastab laenu üksnes juhul, kui laenusaaja on tasunud nõutud omafinantseeringu summa või nimetatud summa tasumine on tagatud ning Pangale tõendatud. Pank ei kannu laenu laenusaaja arvelduskontole kui tagatiste seadmine on muutunud võimatuks või kui tagatiste seadmine on takistatud kuni takistuse äralangemiseni või kui kokkulepitud väljamaksmise tähtaeg on möödunud.

## 5. Laenu kasutamise otstarve

Pank annab laenu konkreetsel eesmärgil. Panga nõudmisel on laenusaaja kohustatud laenu sihtotstarbelist kasutamist tõendama. Juhul, kui laenusaaja ei kasuta laenu sihtotstarbeliselt on Pangal õigus laenuleping üles öelda ning nõuda kogu laenu kohest tagastamist ja/või nõuda laenusajaalt leppetrahvi kuni 10% (kümne protsendi) ulatuses tagastamata Laenust ja/või tõsta ühepoolset laenusajaale kohaldatavat intressimarginaali kuni kahe protsendipunkti võrra.

## 6. Tagatis

Pank väljastab laenu Eestis asuva kinnisvara tagatisel. Tagatise koguväärtus peab ületama laenusummat üldjuhul 1,4 kordselt. Tagatise turuväärtuse kindlakstegemiseks on laenusaaja kohustatud esitama omal kulul Pangale eksperthinnangu, mis vastab kehtivatele hindamisstandarditele ning mille on koostanud Panga poolt aktsepteeritud hindamisbüroo (nimekiri on kättesaadav veebiaadressil <http://www.versobank.com/private-loans-est.html>).

Lisatagatisena aktsepteerib Pank ka eraisiku antud käendust ja Sihtasutus KredEx antud käendust juhul, kui laen väljastatakse koostöös Sihtasutusega KredEx.

Pangal on õigus nõuda laenusajaalt täiendava tagatise seadmist laenusaaja või laenusaaja poolt näidatud ja Panga poolt aktsepteeritava kolmanda isiku poolt, kui laenulepingu täitmise tagatise väärtus on langenud rohkem kui ühe viiendiku võrra selle väärtusest tagatise seadmise hetkel või kui tagatisega tagatavad kohustused on suurenenud vähemalt ühe viiendiku võrra nende suurusest tagatise seadmise hetkel. Lisatagatise mitteseadmise korral on Pangal õigus nõuda laenu ennetähtaegset tagastamist. Ühtlasi on Pangal õigus nõuda ja laenusaaja on kohustatud esitama Pangale hindamisakti laenulepingu täitmise tagatise kohta, mille on koostanud Panga poolt aktsepteeritud hindaja laenusaaja kulul.

### Tagatisvara kindlustamine

Laenulepingu täitmise tagamiseks peab laenusaaja kindlustama Panga kasuks panditud vara laenusaaja poolt valitud kindlustusandja juures Panka rahuldavatel tingimustel ja kindlustusleping ja kindlustuskaitse peavad kehtima kuni Leping lõppemiseni, kusjuures:

- vara peab olema kindlustatud vähemalt vara taastamisväärtuse ulatuses;
- vara peab olema kindlustatud vähemalt tule, vee, vandalismi ja loodusõnnetuste vastu;
- soodustatud isikuks (kindlustushüvitise saajaks) kindlustuslepingus peab olema märgitud Pank;
- kindlustusleping peab olema sõlmitud minimaalse omavastutusega, mida kindlustusandja võimaldab;
- Laenusaaja võib sõlmitud kindlustuslepingu tingimusi muuta ja/või kindlustuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ainult Panga eelneval kirjalikul nõusolekul;

- juhul, kui kindlustusleping on sõlmitud lühema tähtajaga kui laenuleping, on laenusaaaja kohustatud esitama Pangale uue kindlustuslepingu ära kirja 3 (kolm) tööpäeva enne eelmise kindlustuslepingu kehtivuse lõpptähtpäeva.

#### **Laenusaaaja täiendavad kohustused seoses tagatisvaraga**

Laenusaaaja ei tohi ilma Panga eelneva kirjaliku nõusolekuta koormata tagatisvara muude võla- või asjaõiguslike lepingute (sealhulgas rent, üür, kasutusvaldus vms) alusel ega võõrandada Panga kasuks panditud vara.

### **7. Intressimäär, selle muutmise tingimused ja intressimäära muutumisega seonduvad tagajärjed**

Intress on laenusaaaja poolt Pangale makstav tasu laenu kasutamise eest. Intressimäär võib olla fikseerimata (muutuv) või fikseeritud.

Fikseerimata intressimäär koosneb alusintressimäärast ja marginaalist. Fikseerimata intressimäära korral sõltub intressimäär üldjuhul Pangast sõltumatust turuintressimäärast 6 (kuue) kuu EURIBOR'ist või Panga poolt määratavast Baasintress'ist.

Pank fikseerib EURIBOR'i muutused laenulepingu suhtes järgneviks kuue-kuuliseks perioodiks (ajavahemik, mille vältel Intress ei muutu) 2 (kaks) korda aastas laenulepingu sõlmimise kuule järgneva iga kuuenda kuu intressi maksmise tähtpäeval, lähtudes intressi maksmise tähtpäevale eelnenud päeval kehtivast EURIBOR'ist.

Baasintressi muutused fikseerib Pank laenulepingu suhtes järgneviks ühe-kuuliseks perioodiks (ajavahemik, mille vältel Baasintress ei muutu) 1 (üks) kord kuus laenulepingu sõlmimise kuule iga järgneva kuu intressi maksmise tähtpäeval, lähtudes intressi maksmise tähtpäevale eelnenud päeval kehtivast Baasintressist.

Intressimäära muutumisel muutub ka tagasimakse suurus, mis omakorda võib tähendada suuremat või väiksemat kulu laenu tagasimaksmisel.

### **8. Laenu tagastamise tähtpäev**

Laenu tagastamise tähtpäevaks on laenusaaaja kohustatud tagastama kogu laenu. Kui laenu tagastamine toimub maksegraafiku alusel, kohustub laenusaaaja tagastama Pangale laenu osade kaupa maksegraafikus sätestatud tähtpäevadel ja summades viimase tagasimaksega laenu tähtpäeval koos laenu tähtpäevani arvestatud kuid laenusaaaja poolt tasumata intressiga.

### **9. Laenu tagasimaksmise tingimused**

- Laenu tagastamisel Pangale annuiteetgraafiku alusel tasub laenusaaaja kogu laenulepingu kehtivuse ajal Pangale ühesuurust annuiteetmakset, mis koosneb laenu põhiosa tagasimaksest ja intressist. Laenuperioodi alguses on intressi osakaal annuiteetmakses suurem ja laenu põhiosamakse osakaal väiksem. Laenuperioodi lõpus on osakaal vastupidine.
- Laenu tagastamisel võrdsete põhiosa maksetena, tasub laenusaaaja kogu laenuperioodi Pangale ühesuurust laenu põhiosa makset, millele lisandub intress, mistõttu võib Pangale igakuiselt tasutava osamakse summa olla erinev.
- Laenu tagastamisel fikseeritud maksetena, tasub laenusaaaja kogu laenuperioodi Pangale ühesuurust osamakset. Laenu põhiosa- ja intressimakse proportsioon võib osamakses olla iga kuu erinev.
- Laenu tagastamisel ilma maksegraafikuta, tasub laenusaaaja kogu laenu summa laenu tähtpäeval. Laenusaaaja on kohustatud tasuma igakuiselt üksnes intressi. Sellisel juhul ei taga laenulepingu tingimuste täitmine laenulepingu alusel kasutusse võetud laenu tagasimaksmist.

## 10. Laenu ennetähtaegse tagasimaksmise tingimused, sealhulgas etteteatamistähtaeg ja tasud

Kui ei ole kokku lepitud teisiti, tuleb laenu ennetähtaegse täieliku/osalise tagastamise soovist Pangale 10 päeva ette teatada ja Pangal on õigus nõuda laenu ennetähtaegse tagastamise tasu. Laenu ennetähtaegse tagastamise tasu suurus sõltub sellest, kas tagastamise hetkel kehtib fikseeritud või fikseerimata intress.

Fikseerimata intressimäära korral on Pangal õigus nõuda laenusajalt laenu ennetähtaegse tagastamise tasu lepingujärgse intressimäära alusel arvestatud kolme (3) järgneva kuu intressi ulatuses. Juhul, kui laenusaja teavitab Panka kirjalikult oma kavatsusest laenu ennetähtaegselt täielikult või osaliselt tagasi maksta vähemalt 3 (kolm) kuud ette, ei pea laenusaja ennetähtaegse tagastamise tasu maksma.

Fikseeritud intressimäära korral on Pangal õigus nõuda laenusajalt hüvitist kahju eest, mis on otseselt seotud laenu või selle osa ennetähtaegse tagasimaksmisega. Hüvitise suurus ei või ületada 1% ennetähtaegselt tagasimakstud laenusummast, kui laenu ennetähtaegse tagasimakse ja laenulepingus kokkulepitud laenulepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui üks (1) aasta, ja 0,5% ennetähtaegselt tagasimakstud laenusummast, kui see periood ei ületa üht aastat. Pangal on õigus nõuda täiendavat kahjuhüvitist, kui Pank on laenu või selle osa ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu kandnud suuremat kahju.

## 11. Laenulepinguga seotud kulud

Kõik laenulepinguga seotud kulud tasub laenusaja. Laenulepinguga seotud võimalikud kulud laenusajale on:

- Laenulepingu sõlmimise ja muutmise tasu (kooskõlas Panga hinnakirjaga, mis on kättesaadav veebiaadressil [www.versobank.com/price-list-09-05-2016-est.pdf](http://www.versobank.com/price-list-09-05-2016-est.pdf));
- Tagatisvara hindamise tasu (kuulub tasumisele kinnisvarabüroole eksperthinnangu koostamise eest, Panga poolt aktsepteeritavate kinnisvarahindajate nimekiri on kättesaadav veebiaadressil [www.versobank.com/private-loans-est.html](http://www.versobank.com/private-loans-est.html));
- Notaritasu tagatise seadmise eest (täiendavat infot saab veebiaadressilt [www.notar.ee](http://www.notar.ee) või notari tasu seadusest, mis on kättesaadav [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee) või notaribüroost);
- Riigilõiv kinnistusraamatu kannete tegemise eest (täiendavat infot saab riigilõivuseadusest, mis on kättesaadav veebiaadressil [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee));
- Kindlustamisega seotud tasud (vastavalt kindlustusandja hinnakirjale);
- Viivis ja/või leppetrahv ja/või menetluskulud, kui laenusaja ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi;
- Laenulepingu ülesütlemisega seotud kulud;
- Sihtasutus KredExi käenduse kasutamise korral KredExi käendustasu (täiendav info veebileheküljel [www.kredex.ee/eraisik/](http://www.kredex.ee/eraisik/));
- Muud võimalikud kulud, mis on seotud laenulepingu ning laenulepinguga seotud lepingute täitmisega.

## 12. Laenulepingu rikkumisega kaasnevad kulutused laenusajale

Laenusaja maksekohustuse rikkumise korral ning samuti laenulepingu ülesütlemisel makstavate summade mittetähtaegselt tasumisel on Pangal õigus nõuda laenusajalt viivist Panga hinnakirjas ja/või laenulepingus fikseeritud määras. Võlgnevuse tekkimisel edastab Pank laenusajale iga sissenõuetavaks muutunud kohustuse kohta meeldetuletuskirja võlgnevuse tasumise kohta, mille eest on laenusaja kohustatud

tasuma võlgnevuse menetlemise tasu. Lisaks on Pangal õigus nõuda laenulepingus sätestatud muude kohustuste või ühe neist rikkumise korral leppetrahvi kuni 10% ulatuses tagastamata laenusummast ja/või tõsta ühepoolset laenusajaale kohaldatavat intressimarginaali kuni kahe protsendipunkti võrra. Viivise, võlgnevuse menetlemise tasu ning leppetrahvi määr on toodud ka laenulepingus.

Juhul, kui laenusaja ei maksa laenulepingust tulenevaid makseid kokkulepitud tähtaegadel, on Pangal õigus edastada makseviivituste kohta info maksehäireregistrile (nt Krediidinfo AS).

**Viivise, võlgnevuse menetlemise tasu ja/või trahvi maksmine ei vabasta laenusajat laenulepingust tuleneva(te) kohustuste täitmisest.**

### **13. Laenulepingu ülesütlemine ja selle tagajärjed**

Pangal on õigus laenulepingu erakorraliselt üles öelda, s.t lugeda kogu tagastamata laenu tagastamise, intressi tasumise ja laenulepingust tulenevate muude kohustuste täitmise tähtpäevad saabunuks ja nõuda laenusajalt nimetatud kohustuste täitmist Panga kasuks Panga poolt antud mõistliku tähtaja jooksul, kui enne laenu tähtpäeva ilmneb üks või mitu järgmistest asjaoludest:

- Laenusaja ei ole kasutanud laenu sihtotstarbeliselt ja/või ei esita Pangale andmeid laenu sihtotstarbelise kasutamise kohta koos laenu kasutamise viisi tõendavate dokumentidega;
- Laenusaja ei täida tähtaegselt laenulepingust tulenevaid maksekohustusi ja laenusaja on olnud osalises või täielikus viivituses vähemalt kolme järjestikuse osamaksega ja/või intressi maksega, ja Pank on andnud laenusajale kirjalikult vähemalt 2-nädalase tähtaja puudujääva summa tasumiseks koos avaldusega, et Pank ütleb selle tähtaja jooksul maksete tasumata jätmise korral laenulepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist, ja kui laenusaja ei ole avalduses märgitud tähtaja jooksul võlgnevust likvideerinud;
- Laenusaja ei täida kohaselt üht või mitut laenulepingust või muust Pangaga sõlmitud lepingust tulenevat laenu tagastamise ja/või intressi tasumise kohustust või muud maksekohustust, laenulepingu täitmise tagamiseks sõlmitud tagatislepingutest või seadusest tulenevat kohustust Panga ees, ja Pank on teatanud laenusajale kirjalikult tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks ja laenusaja ei ole teates märgitud tähtaja jooksul lõpetanud vastava(te) kohustus(t)e rikkumist;
- Laenulepingu täitmise tagamiseks panditud vara väärtus on langenud rohkem kui viiendiku võrra selle väärtusest pantimise hetkel või tagatis(t)ega tagatavad kohustused on suurenenud vähemalt ühe viiendiku võrra nende suurusest tagatis(t)e seadmise hetkel ning laenusaja või laenulepingu täitmise tagamiseks tagatise (pandi) seadnud isik ei ole Panga määratud tähtpäevaks Panka rahuldavatel tingimustel seadnud uusi tagatise vähemalt ulatuses, mis kompenseerib tagatis(t)e väärtuse vähenemise või kohustuste suurenemise;
- Panga hinnangul on laenusaja ja/või laenulepingu täitmist tagava käendaja ja/või garanti maksevõime halvenenud selliselt, mis seab kahtluse alla laenulepingu nõuetekohase täitmise, samuti juhul, kui füüsilisest isikust käendaja sureb või juriidilisest isikust käendaja või garant likvideeritakse ning laenusaja ei ole Panga määratud tähtpäevaks Panka rahuldavatel tingimustel seadnud uusi tagatise vähemalt ulatuses, mis kompenseerib tagatis(t)e väärtuse vähenemise või kohustuste suurenemise;

- Laenusaja ei ole esitanud Pangale laenulepingus nimetatud dokumente ja/või informatsiooni ja/või on Pangale esitatud dokumentides edastanud informatsiooni, mis ei vasta tõele;
- leiavad aset sündmused, mille põhjal võib eeldada laenusaja suutmatust täita laenulepingu tingimusi.

Laenulepingu ülesütlemlisel on Pangal õigus algtada täitemenetlus hüpoteegiga koormatud vara realiseerimiseks või pöörduda oma nõuete täitmiseks kohtu poole.

Hüpoteegiga koormatud vara puhul on Pangal õigus nõuda hüpoteegiga koormatud vara müümist sundtäitmise teel avalikul enampakkumisel. Täitemenetluse sh vara realiseerimise viib läbi kohtutäitur. Vara müügist saadud raha arvel rahuldatakse Panga nõuded, samuti pandieseme müübiga seotud kulutused, sh võimalikud kohtu- ja täiturikulud. Kui kõik nõuded on rahuldatud ja kulutused seoses pandieseme müübiga on kaetud, kantakse ülejäänud raha pantijale. Kui tagatiseks oleva vara realiseerimisel saadud rahalistest vahenditest ei piisa Panga kõigi nõuete rahuldamiseks, on Pangal õigus pöörduda kohtusse. Lisaks on Pangal õigus nõuda ka pankrotimenetluse algtamist võlgniku suhtes, kui võlgnik on muutnud maksejõuetuks.

#### **14. Laenulepingu muutmine**

Laenulepingu tingimuste muutmine toimub laenusaja ja Panga vahelisel kokkuleppel. Laenulepingu muutmisel on laenusaja kohustatud tasuma laenulepingu muutmise tasu.

#### **15. Hoiatus laenulepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise tagajärgede kohta.**

Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmisel võivad olla tõsised tagajärjed! Näiteks lepingujärgsete maksete tasumata jätmisel on Pangal õigus laenuleping erakorraliselt üles öelda, realiseerida tagatisvarale seotud hüpoteek sundtäitmise teel avalikul enampakkumisel, avaldada laenusaja kohta infot AS Krediidinfo või muu kolmanda isiku poolt peetavas võlgnike andmebaasis jt. Laenusaja on aga kohustatud tasuma lisaks viivise ja võlgnevuse sissenõudmise kulud. Võlgnevuste tekkimisel edastab Pank laenusajale võlgnevuse teatise, mille eest on laenusaja kohustatud tasuma võlgnevuse menetlemise tasu vastavalt laenulepingus sätestatule.

Muude rikkumiste, näiteks arvelduste kohustusliku mahu kohustuse mittejärgimise, kindlustuskohustuste rikkumise, laenulepingus sätestatud informatsiooni edastamise, tehingute tegemise ja tegevuste piirangute ning muude kohustuste rikkumise korral on Pangal õigus nõuda laenusajalt leppetrahvi kuni 10% (kümne protsendi) ulatuses tagastamata Laenust, samuti on Pangal õigus tõsta ühepoolset laenusajale kohaldatavat intressimarginaali kuni kahe protsendipunkti võrra.

Laenusaja peab arvestama ka asjaoluga, et laenulepingu kestuse ajal võib tema maksevõime väheneda ning tal võivad tekkida makseraskused, kui leiavad aset üks või mitu järgmistest sündmustest:

- laenusaja sissetulekute vähenemine sh töötasu või muude tulude kaotus/vähenemine, pensioniea saabumine;
- laenusaja kulud suurenevad sh laenusaja võtab juurde täiendava finantskohustuse, elukalliduse tõus, eluasemega seotud kulutuste tõus;
- tagatisvara turuväärtuse vähenemine;

- laenusaaja varjas laenu taotlemisel oma tegelikku laenuhuvi ja/või finantsvõimekust jmt.

#### **16. Vaidluste lahendamine**

Kõik laenulepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittedaavutamisel on lepinguosalistel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse või riikliku järelevalveasutuse poole (nt Finantsinspeksioon - kontaktandmed on saadaval koduleheküljel [www.fi.ee](http://www.fi.ee) või Tarbijakaitseamet - kontaktandmed on saadaval veebileheküljel [www.tarbijakaitseamet.ee](http://www.tarbijakaitseamet.ee)).