

# Credit ipotecar în lei

## Ia-ți credit pentru casă, de la BCR!

**Alege creditul PRIMA CASĂ, fie că nu mai vrei să locuiești împreună cu părinții, fie că te-ai căsătorit și vrei să îți începi noua viață.**

### ⊕ CARACTERISTICI:

**Beneficiari:** ca să obții acest credit trebuie să ai minim 18 ani, să îndeplinești criteriile programului guvernamental „PRIMA CASĂ” și condițiile de eligibilitate solicitate de bancă.

**Destinația:** îți acordăm creditul pentru:

- a) achiziționarea unei **locuințe noi** pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat
- b) achiziționarea unei **locuințe consolidate** pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat
- c) achiziționarea unei **locuințe recepționate** la terminarea lucrărilor de construcții noi sau de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic, după caz, cu mai mult de 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat
- d) construirea unei **locuințe viitoare** în regim individual

**Moneda de  
acordare:** RON

**Suma maximă:** până la 95% din prețul de achiziție, fără a depăși:

- **57.000 EUR** în echivalent RON în cazul creditelor acordate pentru locuințe recepționate la terminarea lucrărilor de construcții noi sau de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic, după caz, cu mai mult de 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL
- **66.500 EUR** în echivalent RON în cazul creditelor acordate pentru:
  - a) locuințe noi, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat
  - b) locuințe consolidate, destinate achiziționării pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat inclusiv cele de construire prin programele derulate de ANL
  - c) locuințe viitoare, care urmează să se construiască de către beneficiari individuali, inclusiv cele care se construiesc prin programele derulate de ANL

**Termen maxim:** 30 ani

**Avans minim:** 5%

**Perioadă de  
grație:** 18 luni  
Se acordă doar pentru locuințe viitoare ce urmează să se construiască în regim individual.

**Garanții:** îți acordăm creditul în baza:  
– **ipotecării** în favoarea băncii a **imobilului achiziționat/construit din credit**

- **Garanții constituite de încasările în conturile tale curente deschise la BCR** (ipotecă mobilă asupra tuturor soldurilor creditoare)
- **Depozit colateral** constituit în favoarea Băncii și valabil pe întreaga durată a finanțării, reprezentând contravaloarea primelor 3 rate de dobândă valabil indisponibilizat pe întreaga durată a finanțării

Cu titlu de exemplu, dar fără a se limita la acestea, **următoarele imobilele nu sunt acceptate în garanție de către BCR:**

- Proprietăți imobiliare încadrate în clasa I și II de risc seismic Rs I/ Rs II, pe baza listei elaborate de Primărie sau expertiză autorizată. Toate clădirile înregistrate în alte clase de risc seismic (clasa 3 și 4) pot fi admise în garanție. În cazul în care o clădire este expertizată tehnic dar neîncadrată într-o clasă de risc seismic sau este înregistrată într-o categorie de urgență de risc seismic (U1, U2, U3), atunci clădirea trebuie să fie clasificată pe clase de risc seismic (clasa de risc 1, 2, 3 sau 4). Această clasificare trebuie efectuată de către un expert autorizat în expertiză tehnică.
- Apartamentele de bloc cu un confort redus (III și IV), locuințele cu caracter social care nu dispun de toate funcțiunile (exemplu: fără bucătărie, cu baie comună etc). Suprafețele minime utile pentru a putea fi considerat confort II sau superior sunt: pentru o cameră (garsonieră) – min. 23 mp; pentru 2 camere – min. 36 mp; pentru 3 camere – min. 48 mp; pentru 4 camere – min. 60 mp; pentru 5 sau mai multe camere se vor adăuga câte 10 mp pentru fiecare cameră la suprafața minimă necesară aferentă pentru 4 camere. Valorile subunitare se rotunjesc matematic (ce este 0,5 sau mai mare se rotunjește în plus, iar ce este sub 0,5 se rotunjește în minus). Suprafețele minime menționate nu includ suprafața aferentă balconului/logiei
- Construcții pentru care asiguratorii refuză încheierea polițelor de asigurare sau pentru care asiguratorii impun clauze suplimentare/francise suplimentare sau excluderi ale unor riscuri asigurate.

#### Asigurări:

##### Obligatoriu

- **Asigurarea obligatorie a locuințelor (PAD)** cesionată în favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a băncii, pe toată perioada de creditare.
- **Asigurarea facultativă a imobilului** achiziționat din credit, cesionată în favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a băncii, pe toată perioada de creditare
- **Asigurarea lucrărilor de construcții-montaj** pentru locuința aflată în construcție

##### Opțional

- **Asigurarea de viață**
- **Asigurarea de șomaj**, pe care o poți încheia numai împreună cu **asigurare de viață**. Astfel, în caz de pierdere involuntară a locului de muncă beneficiezi de până la 12 de rate lunare plătite de bancă, iar în caz de invaliditate totală și permanentă sau deces, îți este achitat întreg creditul rămas nerambursat.

## ! DOCUMENTE:

#### A. Documente necesare:

**Acte de identitate** (pentru tine, membrii familiei și, după caz, pentru persoanele care participă cu veniturile lor la credit, denumite coplătitori)

**Certificat de căsătorie** sau **hotărâre de divorț**, dacă este cazul (copie)

**Documente care atestă realizarea de venituri**

#### Clienții pentru care veniturile sunt raportate la ANAF:

- **Fără documente de venit** (doar semnare Acord de interogare la ANAF)

**În cazul veniturilor din salarii** pentru care din informațiile de la ANAF nu se poate determina perioada contractului de muncă (determinată sau nedeterminată), BCR poate solicita suplimentar un document eliberat de angajator

**În cazul în care veniturile curente sunt mai mari cu peste 20% față de veniturile din anul anterior, BCR poate solicita documente suplimentare, în funcție de motivul declarat privind creșterea salarială.**

**Clienții pentru care veniturile nu sunt raportate la ANAF:**

În cazul veniturilor din salarii pentru salariații MAI, MAn, SRI, SIE, SPP, Poliție Comunitară, Jandarmerie, salariații penitenciarelor sau ai altor unități cu caracter special vor prezenta Adeverință de salariu (doar dacă nu încasează salariul în cont la BCR)

**În cazul veniturilor din pensie:**

- Talon de pensie recent sau extras de cont curent (doar dacă nu încasează pensia în cont la BCR)
- Decizia de pensionare definitivă
- ✓ **Documente care atestă existența avansului:** antecontract de vânzare-cumpărare, chitanță autenticată la notariat, etc.
- ✓ **Documente privind alte credite/carduri de credit/overdraft** pe care le ai la alte bănci, dacă este cazul
- ✓ **Declarația pe propria răspundere autenticată**, că la data solicitării creditului, nu deții, în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția, nicio locuință, indiferent de modul sau momentul în care a fost dobândită, fie deții în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50m<sup>2</sup>

**B. Documente specifice, ce diferă în funcție de destinația creditului: cumpărare imobil, construire etc.:**

Spre exemplu, pentru **cumpărarea unei locuințe** îți sunt necesare:

**Precontractul de vânzare-cumpărare** a imobilului

**Actul de proprietate** asupra imobilului ce face obiectul vânzării (copie)

**Declarația pe proprie răspundere a vânzătorului, conform Legii 10/2001**, că bunurile imobiliare respective nu sunt revendicate și că nu există litigii în legătură cu acestea

Extrase din **documentația cadastrală** (copie)

**Documentele de recepție la terminarea lucrărilor** de construcții noi sau de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic (Ex: Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi)

**Certificat de eficiență energetică**

**Solicită reprezentantului BCR lista completă a documentelor necesare pentru obținerea creditului, personalizată în funcție de destinația creditului tău!**

**⊕ ETAPE:**

Iată care sunt pașii pe care trebuie să-i urmezi pentru obținerea creditului:

- Ne prezinți documentele privind veniturile, în vederea analizei
- Verificăm dacă îndeplinești condițiile pentru suma solicitată
- După ce depui toate actele (inclusiv documentele privind imobilul ce se achiziționează și antecontractul de vânzare-cumpărare, în cazul în care ai găsit imobilul), îți furnizăm documentul "Oferta de creditare" și semnezi cererea de credit
- După plata taxei de evaluare, un evaluator extern îți va evalua imobilul pe care îl aduci în garanție
- Te informăm dacă împrumutul a fost aprobat sau respins de către Banca
- Se obține aprobarea garanției de la FNGCIMM

După obținerea aprobării FNGCIMM, semnezi contractul de credit, contractele de garanție, polițele de asigurare ale imobilului etc.

- Îți punem banii la dispoziție în contul curent, de unde se vor transfera, într-o singură tranșă sau mai multe, conform contractului de credit, în contul vânzătorului, constructorului, furnizorului de materiale, prestatorului de servicii etc., după caz

**În cazul în care nu ai găsit imobilul pe care dorești să-l achiziționezi, îți aprobăm întâi creditul și apoi ai la dispoziție 90 zile de la semnarea ofertei de credit pentru găsirea imobilului.**

## ⊕ AVANTAJE:

### AI GARANȚIA CREDITULUI DE CARE POȚI BENEFICIA:

- întâi îți aprobăm cererea, iar ulterior ai la dispoziție până la 90 de zile pentru a găsi locuința pe care dorești să o achiziționezi

### COSTURI REDUSE:

- **Rată lunară mică** → **efort financiar redus** prin costurile reduse și perioada mare de creditare
- **Ai zero comision de analiză dosar**

### ACCESIBILITATE:

- Poți aduce **până la 3 coplătitori** care să participe cu veniturile lor la credit, ceea ce înseamnă că poți obține o sumă mai mare

### SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE:

- Prin încheierea unei asigurari de viața și șomaj, **te protejezi, pe tine și familia ta**. Astfel, în cazul producerii unor evenimente nefericite, creditul nu devine o povară

### SIMPLITATE ȘI UȘURINȚĂ:

- **NU ai nevoie de documente de venit**, informațiile sunt obținute din baza de date ANAF

### FLEXIBILITATE:

- Poți **achita ratele fără să te deplasezi la bancă**, utilizând Click / Alo 24 Banking BCR
- Beneficiezi de posibilitatea de **rambursare anticipată a creditului**; costurile sunt zero
- Poți opta pentru achitarea creditului în **rate egale sau descrescătoare**

## 📊 EXEMPLE DE CALCUL IANUARIE 2019:

COMISION	CREDIT	PRIMA CASĂ BCR
Valoare totală credit		<b>160.000 RON</b>
Perioadă de acordare		Maxim 30 ani
Dobânda variabilă		<b>5,02%/an</b> (ROBOR 3M + 2%)
Comision evaluare apartament		370 RON inclusiv TVA
Comision de gestiune FNGCIMM	0,45% anual, calculat la valoarea garanției**** (și anume 40% pentru locuințele de la litera c) sau 50% pentru locuințele de la litera a), b) sau d) din soldul finanțării garantate (principalului), exclusiv dobânzile și comisioanele percepute de Bancă și alte sume datorate în baza contractului de credit)	
DAE*		<b>5,38%</b>
Valoare totală plătită de client		<b>316.806 RON</b>
Rata lunară**		<b>861 RON</b>

\* DAE este calculat în condițiile prezentate în tabel și nu conține costul cu asigurarea imobilului;  
ROBOR 3M = 3,02% valabil la 31.12.2018

\*\* Rata lunară nu include comisionul de gestiune datorat FNGCIMM (Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii)

\*\*\* Comisionul de analiză dosar: 0%, cu excepția cererilor pentru promisiunea de garantare pentru care se percepe 0,15% din valoarea promisiunii de garantare

\*\*\*\* În determinarea valorii garanției, pentru exemplul de calcul a fost luată în considerare construirea unei **locuințe viitoare** sau achiziționarea unei **locuințe noi / consolidate** pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi / lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, situații în care procentul de garantare de către stat a creditului este de maxim 50% din valoarea finanțării.