

CREDIT IPOTECAR pentru achiziția unui imobil aflat în proprietatea BCR/Grupului BCR

Să-ți iei casă poate fi mai ușor. Ia-ți și locuința și creditul de la BCR și economisești și timp și bani!

⊕ CARACTERISTICI:

Destinația: îți acordăm creditul pentru:
- achiziția unei locuințe aflate în proprietatea BCR sau a Grupului BCR

Moneda: RON

Suma minimă: 44.000 RON

Suma maximă: îți oferim până la 85% din valoarea investiției

Termen maxim: 30 ani

Avans minim: între 15% și 25% din valoarea investiției în funcție de localitatea în care este situat imobilul*
* pentru imobile situate în una din localitățile din tabelul de mai jos avansul minim este de 15%.

Pentru imobile situate în alte localități de pe teritoriul României decât cele menționate în tabel avansul minim este 25%.

Județ	Localități	Județ	Localități
	București	Gorj	Târgu Jiu
Alba	Alba Iulia, Aiud, Sebeș	Harghita	Miercurea Ciuc
Arad	Arad	Hunedoara	Deva, Hunedoara, Brad
Argeș	Mioveni, Pitești	Iași	Iași, Ciurea, Miroslava, Valea Lupului
Bistrița-Năsăud	Bistrița	Ilfov	Bragadiru, Chiajna, Chitila, Măgurele, Otopeni, Popești Leordeni, Ștefăneștii de Jos, Voluntari, Berceni, Dobroești, Mogoșoaia, Tunari, Balotești, Buftea, Corbeanca, Domnești, Pantelimon, Vidra
Bihor	Oradea, Santandrei	Mureș	Târgu Mureș, Ludus, Sighișoara
Brașov	Brașov, Săcele, Sanpetru, Râșnov	Prahova	Câmpina, Ploiești, Sinaia
Caraș-Severin	Reșița	Vâlcea	Râmnicu Vâlcea
Cluj	Cluj-Napoca, Florești, Turda, Apahida, Dej	Sălaj	Zalău
Constanța	Constanța, Mangalia, Năvodari, Valu lui Traian	Sibiu	Cisnădie, Șelimbăr, Sibiu
Covasna	Sfântu Gheorghe	Timiș	Timișoara, Dumbrăvița, Giroc, Moșnita Noua, Sag
Dolj	Craiova		

Garanții imobiliare:

acordarea creditului necesită constituirea de garanții imobiliare în favoarea BCR, după cum urmează: **Ipotecă constituită** în favoarea băncii asupra **imobilului achiziționat din credit** și, în completare, dacă este cazul, a unui alt imobil.

Bine de știut:

(1) Pentru aducerea în garanție a unui imobil în favoarea BCR este necesară evaluarea bunului de către un evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

(2) Efectuarea evaluării presupune plata unei taxe de evaluare, care depinde de tariful practicat și comunicat de către evaluator. Plata evaluării o vei face fie către BCR, fie direct către evaluator, în funcție de opțiunea ta de realizare a evaluării: printr-un evaluator cu care BCR are încheiat contract de colaborare sau de către evaluatorul preferat de tine cu care vei încheia un contract de prestare servicii.

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

– Obligatorii

Asigurarea obligatorie (contra cost) a locuințelor (PAD), necesara pentru obtinerea creditului, cesionată în favoarea BCR.

Asigurarea facultativă (contra cost) a imobilului/imobilelor ce constituie garanția creditului, **necesara pentru obtinerea creditului**, cesionată în favoarea BCR; venim în sprijinul tău și îți oferim posibilitatea de a încheia la sediul BCR polița de asigurare facultativă a imobilului, pe toată perioada de creditare, la OMNIASIG VIG, dar poți alege și o altă societate de asigurări.

– Opționale

Asigurare de viață optionala BCR Asigurari de Viata (contra cost) în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator

Asigurarea optionala complexă (contra cost) care te sprijină, în situație de **șomaj, concediu medical prelungit și invaliditate totală și permanentă** (în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator)

Asigurarea optionala pentru afecțiuni grave și invaliditate parțială și permanentă (contra cost) care te sprijină, în situația apariției riscurilor de infarct miocardic, cancer, accident vascular cerebral, invaliditate parțială și permanentă (în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator)

Bine de știut:

Pentru încheierea asigurărilor ai posibilitatea să optezi pentru orice societate de asigurări autorizată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară (sau de fosta Comisie de Supraveghere a Asigurarilor).

Obligația de asigurare a bunurilor aduse în garanție este valabilă pe toată durata creditului; perioada în care trebuie să faci dovada încheierii contractelor de asigurare și să cesionezi BCR drepturile ce decurg din asigurare.

Politele de asigurare a bunurilor aduse in garantie, in original, si dovada platii primelor de asigurare le prezinti la BCR pana la rambursarea integrala a sumelor datorate in legatura cu creditul. In caz contrar, BCR va incheia noi asigurari in numele tau si va recupera sumele aferente din conturile tale.

Daca pe parcursul derularii creditului, decizi să renunți la asigurările optionale iti revine obligația de a notifica BCR cu privire la decizia de renunțare și nu vei mai fi asigurat pentru evenimentele specificate pe certificatul de asigurare viață/asigurare complexă/asigurare pentru afecțiuni grave.

Rambursarea creditului:

se face în rate lunare totale egale sau descrescătoare, într-un cont curent standard sau într-un cont curent de derulare credit, în funcție de opțiunea ta

Bine de știut:

În orice moment pe parcursul derulării contractului de credit ai posibilitatea să rambursezi anticipat, total sau parțial, creditul. Îți recunoaștem acest drept fără a te condiționa să ne plătești o anumită sumă minimă sau un anumit număr de rate. În cazul rambursării anticipate parțiale, ai dreptul să alegi între: (1) diminuarea valorii ratei lunare și menținerea perioadei de creditare inițiale, (2) menținerea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale și (3) diminuarea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale

În cazul în care optezi pentru rambursarea anticipată totală sau parțială a creditului contractat, **comisionul de rambursare anticipată** va fi 0.

DOBÂNZI, COMISIOANE ȘI EXEMPLE DE CALCUL IANUARIE 2019:

CREDIT IPOTECAR PENTRU ACHIZIȚIA UNUI IMOBIL AFLAT ÎN PROPRIETATEA BCR		
Valoarea totală a creditului	170.000 RON	
Durata contractului de credit	25 ani	
Numărul ratelor	300	
Dobânda*	6,15%/an dobândă fixă în primii 5 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 6,00%/an (ROBOR 6M + 2,7%)	6,65%/an dobândă fixă în primii 10 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 6,00%/an (ROBOR 6M + 2,7%)
(ROBOR 6M =3,30%)		
Comision analiză credit	0 RON	
Comision de administrare credit	0 RON	
Cost evaluare DAE**	0 RON	
	6,35%	6,88%
Cost total credit	160.464 RON	171.060 RON
Valoare totală plătită	330.464 RON	341.060 RON
Rata lunară	1.111 RON in primii 5 ani, ulterior 1.098 RON	1.164 RON in primii 10 ani, ulterior 1.117 RON

Oferta este valabilă până la 31.01.2019

* Dobânda curentă aplicabilă creditului ipotecar este fixă în primii 5 ani sau în primii 10 ani, în funcție de opțiunea ta și variabilă pentru restul duratei împrumutului.

Ai rate fixe în primii 5 ani, respectiv în primii 10 ani; știi cât ai de plată lunar, poți să-ți planifici bine bugetul și ești protejat în această perioadă de fluctuațiile indicelui de referință ROBOR.

Dobânda variabilă este formată din Indicele de referință ROBOR la 6 luni (ROBOR 6M), la care se adaugă marja fixă/an (în procentul menționat în tabel). Astfel, după perioada de dobândă fixă (5 ani sau 10 ani) urmează o rată de dobândă variabilă, care se modifică semestrial, independent de voința BCR, în funcție de evoluția Indicelui de referință ROBOR la 6 luni. Ca urmare a acestei fluctuații, valoarea ratelor tale lunare va crește sau va scădea.

Indicele de referință ROBOR la 6 luni și veniturile tale pot varia pe durata creditului. Astfel, în cazul majorării indicelui de referință sau a scaderii venitului tau obligațiile de plată la credit ar putea crește. De aceea, înainte de a lua decizia de a te împrumuta, analizează cu atenție implicațiile creditului și asigură-te că-l poți rambursa la termen.

DAE este calculat în condițiile prezentate și **NU conține următoarele costuri/comisioane:

- **Costul asigurărilor obligatorii de imobil și al asigurărilor optionale**, respectiv:
 - Asigurarea obligatorie a locuințelor (PAD)
 - Asigurarea facultativă a imobilului/imobilelor ce constituie garanția creditului
 - Asigurarea de viață
 - Asigurarea complexă
 - Asigurarea opțională pentru afecțiuni grave și invaliditate parțială și permanentă
- **Costuri percepute de terțe părți, care nu sunt cunoscute de BCR:**
 - Onorariile notariale de autentificare și taxele de intabulare a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de ipoteca imobiliară
 - Costul pentru evaluarea garanției de către un evaluator care nu este contractat de BCR, conform opțiunii exprimate de către tine.
- **Comisioane percepute de BCR, pentru servicii prestate la cererea ta:**
 - **Comision unic:** 90 RON pentru prestarea serviciilor cuprinse la data solicitării împrumutatului/coplătitorului/coplătitorilor în lista de tarife și servicii afișată la sediul BCR

Dobânda penalizatoare: este dobânda pe care o vei datora în situația în care nu vei plăti sume datorate către BCR, la termenul agreed prin contractul de credit.

Pentru costul altor servicii decât cele prezentate mai sus, te rugăm să consulți Tariful standard de comisioane practicat de BCR, disponibil în orice unitate BCR.

! DOCUMENTE:

Principalele documente privind realizarea veniturilor solicitate clienților:

Clienții pentru care veniturile sunt raportate la ANAF și încasate de client în contul curent la BCR:

- **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:

Clienții pentru care veniturile din salarii nu sunt raportate la ANAF (salariații MAI, MApN, SRI, SIE, SPP, Poliție Comunitară, Jandarmerie, salariații penitenciarelor sau ai altor unități cu caracter special) vor prezenta **Adeverința de salariu** (doar dacă nu încasează salariul în cont la BCR)

Clienți cu venituri din pensie:

- Talon de pensie recent sau extras de cont curent (doar dacă nu încasează pensia în cont la BCR)
- Decizia de pensionare definitivă

BCR admite în calcul și alte tipuri de venituri: venituri obținute de clienți din activități independente, alte venituri pe perioada determinată încasate de persoane fizice (din alte surse), venituri obținute din contracte individuale de muncă / contracte de imbarcare ale navigatorilor, alte venituri (renta viageră, burse doctorale, postdoctorale, etc)

Acte de proprietate ale imobilului adus în garanție - diferă în funcție de destinația creditului (ex. copii după actul de proprietate înregistrat la Biroul de Carte Funciară, copii după documentația cadastrală)

+ AVANTAJE:

- **Îți oferim atât locuința, cât și banii de care ai nevoie**
- **Poți alege locuința dorită dintr-o gamă variată de imobile** - apartamente și case cu teren
- Imobilele se află în proprietatea băncii, astfel că **procesul de cumpărare este mai simplu și mai rapid, fără agenți imobiliari și cu mai puține cheltuieli**

COSTURI MICI:

- dobândă mai mică față de un credit ipotecar standard
- ZERO comision de analiză credit
- ZERO comision de administrare credit
- ZERO comision de rambursare anticipată
- ZERO cost de evaluare imobil
- risc valutar ZERO cât timp veniturile tale sau resursele care asigură rambursarea creditului sunt în aceeași monedă cu creditului contractat

SIGURANȚĂ ȘI CONFORT:

- îți oferim posibilitatea de a încheia la sediul BCR polița de asigurare a imobilului, pe toată perioada de creditare, la OMNIASIG VIG
- poți alege un cont curent special, pentru derularea creditului, care nu este comisionabil și care îți permite numai operațiuni de trageri și rambursări din credit, iar astfel îți permiti să achizi ratele sigur și comod.

SIMPLITATE:

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

⊕ ETAPE:

- Iată care sunt pașii pe care trebuie să-i urmezi pentru obținerea creditului:
- Îți prezentăm lista cu imobilele puse în vânzare de BCR. Fie te hotărăști pe loc cu privire la locuința dorită, fie mai întâi obții aprobarea financiară creditului și apoi ai la dispoziție 90 zile pentru a te decide ce locuință dorești. Chiar dacă nu ai încă toată documentația necesară, poți veni să te interesezi de condițiile de creditare și chiar să îți se facă un calcul personalizat. În acest caz vei primi din partea BCR **“Fișă Europeană pentru Informații Standardizate”** care conține toate informațiile de care ai nevoie pentru a lua o decizie în legătură cu creditul tău
- Următorul pas este să depui toate actele, documentele privind veniturile, în vederea analizei
- Verificăm dacă îndeplinești condițiile pentru suma solicitată/la ce suma te încadrezi
- Te informăm dacă împrumutul a fost aprobat sau respins
- După aprobarea creditului, semnezi contractul de credit, contractele de garanție, polița de asigurare a imobilului precum și **“Fișă Europeană pentru Informații Standardizate”** etc.
- Îți punem banii la dispoziție în contul curent, de unde se vor transfera, în contul vânzătorului (BCR/Grup BCR)

Bine de știut:

- Creditul ipotecar pentru achiziția unui imobil aflat în proprietatea BCR-Grupului BCR este acordat în lei, însă în cazul în care veniturile tale sau, după caz resursele care asigură rambursarea creditului, sunt într-o altă monedă la momentul contractării creditului sau se modifică pe parcursul executării acestuia din lei într-o altă valută, te informăm că ești, sau după caz, poți deveni expus unui risc valutar. În această ipoteză, posibilele fluctuații ale ratei de schimb valutar ar putea afecta obligațiile tale lunare de plată.
- Veniturile tale pot varia pe durata creditului. Din acest motiv, o conduită prudentă este extrem de importantă; de exemplu este important să te asiguri că vei putea achita ratele lunare și în cazul în care veniturile tale ar scădea.
- În perioada în care dobânda aplicabilă creditului tău este variabilă, conform celor menționate anterior, variația indicelui ROBOR 6M poate duce la modificarea obligațiilor lunare de plată.
- Plățile neefectuate, conform obligațiilor contractuale, ar putea să aibă consecințe grave pentru tine, pornind de la raportarea la Biroul de Credit și Centrala Riscurilor de Credit, cu toate consecințele ce decurg din acest demers și ajungând până la executarea silită atât a bunurilor aduse în garanție, cât și a patrimoniului tău și/sau al Coplătorului și/sau Garantului tău în cazul în care suma rezultată din valorificarea garanției nu este suficientă pentru acoperirea întregii creanțe.