



Date de contact Tri Adymar Imobiliare:
Adresa: B-dul Timisoara , nr.43, Bl.34, sc.2
Parter , ap.45 , sector 6, Bucuresti
Tel: 021-413.59.55 – Tel / Fax: 021-413.72.84
Mobil:0722.195.194;E-mail:office@triadymar.ro



CASA MEA BCR

Credit pentru investiții imobiliare

Caracteristici

Beneficiari: persoane fizice, în vârstă de cel puțin 18 ani, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate solicitate de către bancă

Destinația:

- ✓efectuarea de investiții imobiliare cu destinație locativă (achiziție sau construire)
- ✓refinanțarea unui credit pentru investiții imobiliare (imobiliar/ipotecar) contractat anterior

Moneda de acordare: EUR

Suma maximă: până la 100% din valoarea investiției, în funcție de capacitatea de rambursare a solicitantului și a coplătorilor acestuia, dacă este cazul, precum și de garanțiile constituite, fără a depăși:

- ✓300.000 EUR (credite cu avans cuprins între zero inclusiv și 10% exclusiv) sau
- ✓400.000 EUR (credite cu avans cuprins între 10% inclusiv și 25% exclusiv)

Pentru creditele la care aportul propriu al solicitantului este de minim 25% din valoarea investiției, nu este stabilită o limită maximă.

Termen maxim:

- ✓30 ani, în cazul creditelor cu avans minim de 10% inclusiv
- ✓25 ani, în cazul creditelor cu avans 0%.

Avans minim: nu este necesar, solicitantul putând opta, în funcție de destinația creditului, garanțiile constituite și de criteriile de eligibilitate îndeplinite, pentru contractarea unui credit cu sau fără avans

Confirmarea deținerii avansului poate fi făcută astfel:

- ✓depunerea în numerar sau prin virament, în contul deschis la BCR a sumei prevăzute
- ✓achitarea unui avans pe bază de chitanță autenticată la notariat sau precontract/contract de vânzare-cumpărare, în cazul unui bun imobil (teren și/sau construcție) achiziționat de la o persoană fizică sau juridică
- ✓achitarea parțială sau totală în avans a terenului și/sau a unor materiale de construcții ori servicii executate pe bază de facturi, devize/situații de lucrări, emise de furnizorii de materiale, antreprenorul de construcții sau alte societăți prestatoare de servicii

În cazul în care aportul propriu este reprezentat de un imobil aflat în proprietatea solicitantului sau de faze de lucrări executate la o construcție, valoarea acestuia este cea apreciată, rezultată din raportul de evaluare acceptat de bancă.

Dobânda: corespunzătoare avansului minim prezentat de client; variabilă pe toată perioada de creditare, stabilită în funcție de indicii EURIBOR la 6 luni, la care se adaugă o marjă fixă

Perioada de grație: maxim 12 luni, în cadrul termenului de rambursare, cu excepția creditelor acordate cu un avans cuprins între 0% și 10 % exclusiv, pentru care nu se acordă perioadă de grație. În cadrul perioadei de grație, împrumutatul achită numai dobânda calculată lunar la soldul creditului și comisioanele lunare, fără rambursarea ratelor de credit (principal).

Garanții:

✓Ipotecă și privilegii asupra imobilului ce face obiectul investiției imobiliare

Asigurări:

✓Asigurare acoperitoare pentru toate riscurile aferente garanției constituie, inclusiv de nefinalizare, pe toată perioada de creditare, încheiată de o societate de asigurări agreată de bancă, cu cesionarea drepturilor din polița de asigurare în favoarea băncii; BCR oferă gratuit polița de asigurare a imobilului la BCR Asigurări Vienna Insurance Group pe toată perioada de creditare, dar împrumutatul poate opta pentru asigurarea imobilului și la o altă societate de asigurări agreată de bancă, costul poliței fiind suportat în acest caz de către împrumutat

Capacitatea de rambursare se determină pe baza veniturilor realizate de către solicitant și coplătitori, dacă este cazul, din salarii, pensii, venituri provenite din contracte de închiriere, după caz, dividende, venituri realizate în străinătate, din activități independente, din depozite și dobânzi bonificate la aceste depozite sau orice alte surse de venit dovedite prin documente legale.

În cazul persoanelor fizice nerezidente se acceptă numai veniturile realizate din salarii.

Gradul maxim de îndatorare se stabilește pentru fiecare client în parte și depinde de profilul de risc, comportamentul de plată, venitul net eligibil al acestuia etc.. Venitul net eligibil este determinat prin deducerea din venitul net a coșului minim de subzistență, precum și a altor angajamente de plată lunare (de altă natură decât creditul): chirii, asigurări etc..

Forma de decontare este viramentul în contul:

- ✓vânzătorului locuinței sau al terenului
- ✓societății de construcții care va executa lucrarea (eșalonat în funcție de graficul de executare a lucrărilor)
- ✓furnizorilor de materiale/servicii
- ✓împrumutatului, pentru plata serviciilor (manoperei)

Modalități de rambursare a creditului:

- ✓debitare automată a conturilor curente la scadență, indiferent de valuta creditului
- ✓la orice sediu BCR, în numerar (inclusiv în ziua scadenței)
- ✓utilizând Serviciul de efectuare operațiuni prin Canale Alternative BCR, din contul curent în lei/valută, prin ambele componente: Alo 24 Banking BCR – efectuare operațiuni prin telefon și Click 24 Banking BCR – efectuare operațiuni prin internet (se completează în prealabil Cererea – Contract de acces la Serviciu)

Costuri:

- ✓Comision analiză dosar: 0%, inclusiv în cazul refinanțării
- ✓Comision de administrare credit: 0,02% lunar, aplicat la valoarea inițială a creditului
- ✓Cost evaluare imobil:
 - Apartament: 300 RON inclusivTVA
 - Casă/vilă cu terenul aferent: 400 RON inclusiv TVA
 - Casă/vilă cu terenul aferent: 550 RON inclusiv TVA (Raport evaluare și analiză tehnică inițială)
 - Casă/vilă: 200 RON inclusiv TVA (Analiză tehnică pentru eliberarea unei tranșe)
 - Teren liber intravilan și extravilan: 350 RON inclusiv TVA
- ✓Comision rambursare anticipată: nu se percepe
- ✓Comision unic: 10 EUR (sau echivalent RON) încasat pentru fiecare dintre serviciile prestate la solicitarea clientului: înlocuire titular cu coplătitor, acord instituire ipotecă de rang subsecvent, adresă situație credite contractate la BCR (inclusiv istoric credite), schimbare sau eliminare coplătitor din contractul de credit, schimbare unitate teritorială BCR pe parcursul derulării creditului, schimbare titular poliță de asigurare de viață/certificat asigurare imobil

✓Prima de asigurare pentru asigurarea imobilului care constituie garanția creditului; împrumutatul poate opta pentru asigurarea imobilului la BCR Asigurări Vienna Insurance Group, situație în care **polița de asigurare este oferită gratuit de către BCR, pe toata durata creditului**

Credit	Clienți cu istoric BCR	Clienți fara istoric BCR
Comision		
Valoare totală credit	30.000 EUR	
Perioadă de acordare	Maxim 30 ani (360 luni)	
Dobânda	variabila in functie de indicele de referinta EURIBOR 6M la care se adauga marja fixa a bancii: 5,646%*/an	variabila in functie de indicele de referinta EURIBOR 6M la care se adauga marja fixa a bancii: 6,046%**/an
Comision analiză dosar	0%	
Comision administrare credit	0,02% lunar, aplicat la valoarea inițială a creditului	
Cost evaluare apartament	300 RON inclusiv TVA	
DAE***	6,15%	6,57%
Valoare totală platibilă de client	64.544,75 EUR	67.301,79 EUR

*dobândă valabilă pentru clienții care își încasează salariul la BCR/urmează să își încaseze salariul la BCR sau care au avut un comportament bun la plată la creditul în derulare la BCR și dispun de un avans de minim 25%

** dobândă valabilă pentru clienții fără istoric BCR/nu încasează salariul la BCR și dispun de un avans de minim 25%

*** DAE este calculat în condițiile prezentate în tabel

✓ **Nivel dobânzi standard** (valabil pentru creditele la care aportul solicitantului este de minim 25% din valoarea investiției):

Dobândă variabilă stabilită în funcție de indicele de referință EURIBOR la 6 luni, la care se adaugă marja fixă:

Monedă	Termen	Dobândă	
		Clienți cu istoric BCR**	Clienți fara istoric BCR
EUR - variabilă	maxim 30 ani – dobândă variabilă*	5,646%/an (EURIBOR 6M + 4,5 p.p.)	6,046%/an (EURIBOR 6M + 4,9 p.p.)

*stabilită în funcție de EURIBOR 6M valabil pentru luna Octombrie

EURIBOR 6M (1,146%) + marja de produs (4,5 p.p. pentru clienții cu istoric BCR/cu virare salariu la BCR, respectiv 4,9 p.p. pentru clientii fara istoric BCR)

**Clienți care își încasează salariul la BCR/urmează să își încaseze salariul la BCR sau care au avut un comportament bun la plată la creditul în derulare la BCR

Obs: În funcție de nivelul avansului prezentat de client, dobânda standard se majorează cu 0,2 p.p. (pentru creditele cu avans cuprins între 10% inclusiv și 25% exclusiv) și cu 0,4 p.p. (pentru creditele cu avans cuprins între 0% inclusiv și 10% exclusiv).

A. Documente necesare:

- ✓Cerere de credit (formular tip BCR)
- ✓Declarația – acord pentru coplătitor(i), dacă este cazul (formular tip BCR)
- ✓Certificat de căsătorie sau hotărâre de divorț, dacă este cazul (copie)
- ✓Adeverință de salariu pentru solicitant și, dacă este cazul, pentru coplătitori (formular tip BCR, sau alte formulare care să conțină obligatoriu informațiile solicitate de bancă)/Extras de cont/Stare financiară cumulat(ă) pe ultimele trei luni pentru clienții care încasează salariul lunar într-un cont curent la BCR, cu sau fără card de debit atașat)
- ✓Fișa fiscală aferentă anului precedent (original sau copie) cu ștampila oficială a angajatorului, după caz
- ✓Talon de pensie (original sau copie) și decizia de pensionare (original sau copie)

- ✓ Documente care atestă alte venituri realizate de solicitant din închirieri, dividende, venituri realizate în străinătate etc. și care pot fi luate în calcul la determinarea capacității de rambursare
- ✓ Documente care atestă existența surselor proprii de finanțare ale împrumutatului: copie extras de cont, convenție, etc.
- ✓ Extrase din documentația cadastrală (copie)
- ✓ BI/CI (copie) pentru solicitant, membrii familiei acestuia și dacă este cazul, pentru coplătitor(i)
- ✓ Factura de utilități (din luna precedentă sau cu cel mult 3 luni anterioare solicitării creditului)
- ✓ Copii ale contractelor de credit pentru cardurile de credit/descoperit de cont/linii de credit/alte tipuri de de carduri, în cazul clienților care beneficiază de aceste produse oferite de alte bănci
- ✓ În cazul în care clientul optează pentru virare salariu în cont BCR, adeverința de la angajator privind obligația de a vira salariul în contul BCR precum și declarația solicitantului pe propria răspundere privind acordul de virare salariu în cont BCR

B. Documente specifice:

1) Pentru cumpărarea de imobile constituite din teren și construcția situată pe acesta și pentru cumpărarea de apartamente cu teren în cotă indiviză:

- ✓ 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

2) Pentru construirea unei locuințe pe terenul deținut de solicitantul creditului:

- ✓ Actul de proprietate/concesionare/drept de suprafață/drept de folosință asupra terenului pe care urmează să se realizeze construcția (copie)
- ✓ Declarația pe proprie răspundere a împrumutatului, conform Legii 10/2001, că terenul nu este revendicat și că nu există litigii în legătură cu acesta
- ✓ Contractul de construire încheiat cu antreprenorul/societatea de construcții (numai dacă lucrările de construire se realizează cu o societate de construcții)
- ✓ Contract de prestări servicii încheiat cu dirigințele de șantier (doar în cazul construcțiilor efectuate în regie proprie)
- ✓ Autorizația de construire, în baza avizelor și aprobărilor necesare obținerii acesteia, notată în Cartea Funciară
- ✓ Aprobările pentru asigurarea cu utilități
- ✓ Proiectul tehnic de execuție vizat de Primărie pentru neschimbare
- ✓ Devizul general încheiat cu antreprenorul/societatea de construcții și, unde este cazul, raportul de evaluare a acestuia
- ✓ Planul de finanțare întocmit pe baza graficului de executare a lucrărilor (în cazul lucrărilor în regie proprie)
- ✓ Atestat MLPTL/Inspekția de Stat în Construcții (copie) pentru dirigințele de șantier/inspectorul tehnic (numai în cazul construcțiilor efectuate în regie proprie)

3) Pentru cumpărarea unui teren și construirea unei locuințe pe acest teren:

- ✓ Precontractul de vânzare-cumpărare al terenului
- ✓ Actul de proprietate asupra terenului ce face obiectul vânzării (copie)
- ✓ Declarația pe proprie răspundere a vânzătorului, conform Legii 10/2001, că terenul respectiv nu este revendicat și că nu există litigii în legătură cu acesta
- ✓ Pentru construirea unei locuințe pe terenul cumpărat din credit (punctul 3) se solicită, în a doua etapă, toate documentele prevăzute la punctul 2.

Etape în derularea procesului de analiză a solicitării de credit:

Varianta 1: clientul nu a găsit imobilul pe care dorește să îl achiziționeze din credit

- ✓ Prezentarea la sediul băncii, de către client, a documentelor necesare analizei solicitării de credit (cu excepția antecontractului/contractului de vânzare-cumpărare și a actelor de proprietate ale imobilului ce face obiectul investiției imobiliare)
- ✓ Verificarea de către consilierul client a documentației depuse de către client; efectuarea de către consilierul client a calculelor de încadrare a clientului pentru suma solicitată și a încadrării acestuia în condițiile impuse de bancă pentru a beneficia de credit
- ✓ Cu cel puțin 15 zile înainte de semnarea contractului de credit se înmânează clientului documentul "Informații standard la nivel european privind creditul pentru consumatori". Perioada de 15 zile dintre

momentul înmânării documentului și momentul semnării contractului de credit se poate reduce cu acordul scris al clientului, dat direct pe documentul "Informații standard la nivel european privind creditul pentru consumatori"

✓ Informațiile privind solicitantul și coplătitorii, dacă este cazul, informațiile referitoare la venitul participanților la credit, angajator (confirmarea telefonică a informațiilor din adeverința de salariu), istoricul de rambursare a creditelor, precum și alte informații furnizate de către client și necesare în analiza creditului vor face obiectul unor verificări din partea băncii

✓ Clientul este informat de către consilierul client dacă creditul a fost aprobat/respins, comunicându-i-se totodată motivele de respingere (dacă creditul este respins)

✓ Dacă creditul este aprobat clientul este chemat la sediul BCR în vederea semnării contractului de credit. Clientul este informat ca după semnarea contractului de credit are la dispoziție 14 zile calendaristice în care se poate retrage din contractul de credit.

✓ Clientul are la dispoziție 90 de zile pentru găsirea imobilului pe care dorește să îl achiziționeze din credit

✓ Prezentarea la sediul băncii, de către client, a restului de documentație solicitată: antecontract/contract de vânzare-cumpărare și a actelor de proprietate ale imobilului ce face obiectul investiției imobiliare

✓ Evaluarea garanției de către un evaluator extern agreat de bancă

✓ Se semnează actul adițional la contractul de credit ce va cuprinde clauze referitoare la obiectul creditului, identificarea garanțiilor etc. și se încheie contractul de garanție, polița de asigurare a bunurilor aduse în garanție, precum și certificatul de asigurare, dacă este cazul

✓ După îndeplinirea condițiilor de tragere, creditul este pus la dispoziția clientului; extrasul de Carte Funciară poate fi prezentat și ulterior, în termen de cel mult 10 zile de la autentificare

✓ Bani sunt puși la dispoziția clientului într-un cont curent de unde se vor vira într-o singură tranșă sau în mai multe, conform contractului de credit, în contul curent al vânzătorului, constructorului, furnizorului de materiale, prestatorului de servicii etc., după caz

Varianta 2: clientul a găsit imobilul pe care dorește să-l achiziționeze din credit

✓ Prezentarea la sediul băncii, de către client, a documentelor necesare analizei solicitării de credit

✓ Verificarea de către consilierul client a documentației depuse de către client; efectuarea de către consilierul client a calculelor de încadrare a clientului pentru suma solicitată și a încadrării acestuia în condițiile impuse de bancă pentru a beneficia de credit

✓ Cu cel puțin 15 zile înainte de semnarea contractului de credit se înmânează clientului documentul "Informații standard la nivel european privind creditul pentru consumatori". Perioada de 15 zile dintre momentul înmânării documentului și momentul semnării contractului de credit se poate reduce cu acordul scris al clientului, dat direct pe documentul "Informații standard la nivel european privind creditul pentru consumatori"

✓ Informațiile privind solicitantul și coplătitorii, dacă este cazul, informațiile referitoare la venitul participanților la credit, angajator (confirmarea telefonică a informațiilor din adeverința de salariu), istoricul de rambursare a creditelor, precum și alte informații furnizate de către client și necesare în analiza creditului vor face obiectul unor verificări din partea băncii

✓ Evaluarea garanției de către un evaluator extern agreat de bancă

✓ Clientul este informat de către consilierul client dacă creditul a fost aprobat/respins, comunicându-i-se totodată motivele de respingere (dacă creditul este respins)

✓ Dacă creditul este aprobat clientul este chemat la sediul BCR în vederea semnării contractului de credit, încheierii contractului de garanție, a poliței de asigurare a bunurilor aduse în garanție, precum și a certificatului de asigurare, dacă este cazul. Clientul este informat ca după semnarea contractului de credit are la dispoziție 14 zile calendaristice în care se poate retrage din contractul de credit.

✓ Creditul este pus la dispoziția clientului după îndeplinirea condițiilor de tragere, iar prezentarea extrasului de Carte Funciară din care să rezulte înscrierea ipotecii în favoarea băncii va fi prezentat ulterior, în termen de cel mult 10 zile de la autentificare.

✓ Bani sunt puși la dispoziția clientului într-un cont curent de unde se vor vira într-o singură tranșă sau în mai multe, conform contractului de credit, în contul curent al vânzătorului, constructorului, furnizorului de materiale, prestatorului de servicii etc., după caz

Avantaje:

✓ **Finanțarea oricărui proiect de investiții imobiliare**, executarea lucrărilor de construcții putând fi realizată atât în **regie proprie** cât și prin intermediul unei **firme de construcții**

- ✓Posibilitatea **Refinanțării** creditelor angajate la alte bănci sau la BCR **la costuri foarte mici: 0% comision analiză și în cazul refinanțărilor**
- ✓Obținerea preavizării creditului, în maxim **60 minute** la orice unitate BCR
- ✓**Acordarea creditului fără giranți**
- ✓Acordarea, la cerere, a unei o **perioade de grație de până la 12 luni**
- ✓**Efort financiar redus** prin:
 - nivelul redus de dobândă
 - 0% comision de analiză dosar
 - oferirea gratuită de către bancă a asigurării imobilului ce constituie garanția creditului la BCR Asigurări Vienna Insurance Group, pe toată durata creditului
 - perioada mare de creditare

 - facilitatea de dobândă acordată, respectiv reducerea cu 0,2 p.p. a nivelului de dobândă practicat, clienților eligibili pentru contractarea creditelor ipotecare fără avans, la constituirea unui depozit colateral la BCR de minim 10% din valoarea tranzacției, pentru garantarea creditului
- ✓Accesul la **sume mai mari** prin acceptarea la stabilirea capacității de rambursare a unei game largi de venituri realizate atât de către solicitant, cât și de către coplătitori (maxim 3), după caz
- ✓**Suplimentarea împrumutului inițial**, în cazul creditelor pentru construirea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea sau extinderea locuințelor, la solicitarea beneficiarului de credit, pe bază de documente justificative
- ✓**Economie de timp**; prin apelarea la una dintre următoarele modalități de rambursare nu mai este necesară deplasarea la bancă pentru achitarea ratei de credit:
 - debitarea automată a conturilor curente la scadență, indiferent de valuta creditului
 - utilizând Serviciul de efectuare operațiuni prin Canale Alternative BCR (internet sau telefon)
- ✓**Documentație de credit simplificată** pentru:
 - creditele garantate cu garanții reale, banca nemsolicitând copii după contractul individual de muncă/carta de muncă/registru general de evidență a salariaților
 - solicitanții care își încasează salariul lunar într-un cont curent la BCR, cu sau fără card de debit atașat, banca putând accepta, în locul adeverinței de salariu, un extras de cont/stare financiară cumulat(ă) pe ultimele 3 luni