

**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

**PRIMA CASĂ****Credit pentru investiții imobiliare garantate de stat, în valută****Caracteristici**

**Beneficiari:** persoane fizice care până la data solicitării creditului nu au deținut în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită

**Destinația:** achiziționarea unei locuințe finalizate, aflată pe teritoriul României și înscrisă în cartea funciară în condițiile legii sau construirea unei locuințe viitoare de către beneficiari individuali.

În cadrul programului **Prima Casă etapa 1**, se pot finanța următoarele tipuri de locuințe:

✓locuință finalizată

✓locuință nefinalizată, aflată în diverse faze de execuție (se poate solicita achiziția imobilului, însă creditul va fi pus la dispoziție numai după finalizarea locuinței, în termen de maxim 18 luni de la aprobarea creditului)

În cadrul programului **Prima Casă etapa 2**, se pot finanța următoarele tipuri de locuințe:

✓locuință finalizată

✓locuință nouă, construită în baza autorizațiilor de construire eliberate după data de 22.02.2010, data intrării în vigoare a HG 119/2010; achiziția imobilului se poate solicita doar după finalizare

✓ construirea de locuințe viitoare de către beneficiari individuali

Suma maximă acceptată a prețului de achiziționare a imobilului:

✓120.000 EUR (exclusiv TVA, în cazul în care imobilul vândut este proprietatea unei persoane juridice), pentru locuințe finalizate

✓140.000 EUR (exclusiv TVA, în cazul în care imobilul vândut este proprietatea unei persoane juridice), pentru locuințe noi, construite în baza autorizațiilor de construire eliberate după data de 22.02.2010, data intrării în vigoare a HG 119/2010 și pentru locuințe viitoare, ce urmează a fi construite de către beneficiari individuali

**Moneda de acordare:** EUR

**Suma maximă:** până la 95% din valoarea investiției (minimul dintre valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare/valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări și prețul de achiziție prevăzut în antecontractul de vânzare-cumpărare/contractul de antrepriză a locuințelor), fără a depăși:

✓57.000 EUR, în cazul creditelor acordate pentru locuințe finalizate

✓66.500 EUR, în cazul creditelor acordate pentru locuințe noi, construite în baza autorizațiilor de construire eliberate după data de 22.02.2010, data intrării în vigoare a HG 119/2010 și pentru locuințe viitoare, ce urmează a fi construite de către beneficiari individuali

**Perioadă de acordare:**

- ✓ minim 5 ani
- ✓ maxim 30 ani

**Avans minim:**

✓5% din prețul de achiziție al locuinței/valoarea costului de construire a locuinței și trebuie să acopere diferența dintre prețul de achiziție al locuinței din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată, respectiv dintre valoarea din contractul de antrepriză și finanțarea garantată în cazul locuințelor viitoare.

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

✓ contravaloarea 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

**Dobânda:** variabilă pe toată perioada de creditare, stabilită în funcție de indicele EURIBOR la 3 luni, la care se adaugă o marjă fixă

**Perioadă de grație:** se acordă doar pentru locuințe viitoare, maxim 18 luni, pe perioada cuprinsă între data efectuării primei trageri din finanțarea garantată și data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construcție. În cadrul perioadei de grație, împrumutatul achită numai dobânzile și comisioanele aferente. La cererea împrumutatului, depusă cu cel puțin o lună înainte de expirarea perioadei de grație, aceasta se mai poate prelungi cu cel mult 12 luni, caz în care beneficiarul va prezenta și dovada prelungirii valabilității autorizației de construire.

**Garanții:**

- ✓Ipotecă de rang I asupra locuinței achiziționate în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice
- ✓Ipotecă de rang II asupra terenului și locuinței viitoare în favoarea BCR, până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de Bancă, cu înscrierea în Cartea Funciară a interdicției de înstrăinare și grevare cu sarcini pe toată durata finanțării
- ✓Interdicție de vânzare a locuinței achiziționate pe o perioadă de 5 ani
- ✓Interdicție de înstrăinare și grevare cu alte sarcini a locuinței achiziționate pe întreaga perioadă de finanțare
- ✓Depozit colateral, constituit înainte de tragerea creditului, în valoare egală cu suma dintre: primele 3 rate lunare de dobândă aferente creditului aprobat, în cazul emiterii unei promisiuni unilaterale de garantare (în vederea garantării dobânzii); depozitul colateral este bonificat cu 0,15%/an, dobândă fixă la vedere.

**Asigurări:**

- ✓Asigurarea locuinței achiziționate/construite pentru toate riscurile, pe toată perioada de creditare, la o societate de asigurări agreată de BCR, desemnând statul român, reprezentat de Ministerul de Finanțe, ca beneficiar al poliței de asigurare a locuinței
- ✓Asigurarea lucrărilor de construcții-montaj pentru imobilul cu destinație de locuință aflat în construcție, încheiat cu o societate de asigurare agreată de BCR, având ca beneficiar statul român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, pe toată durata de execuție a lucrărilor

**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, 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 în contul firmei de construcții

**Modalități de rambursare a creditului:**

- ✓debitarea 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 de acordare credit: 0,5% (flat), perceput o singură dată la acordarea creditului<sup>1</sup>/Comision de acordare – promisiune garantare: 0,5% (flat), perceput o singură dată, la momentul semnării Ofertei de creditare<sup>2</sup>; aceste comisioane se percep doar pentru creditele finanțate în cadrul programului Prima Casă etapa 1 și nu pot fi finanțate de către bancă
- ✓Comision lunar de administrare: 0%
- ✓Comision de rambursare anticipată: 0%
- ✓Comision de garantare FNGCIMM<sup>3</sup>: 0,49% anual, aplicat la valoarea inițială a creditului, pentru prima plată a comisionului și la soldul creditului la 31.12, pentru plățile ulterioare)
- ✓Comision unic de analiză, datorat FNGCIMM: 0,15% (flat), calculat la valoarea promisiunii unilaterale de creditare
- ✓Cost evaluare imobil:
  - 300 RON inclusiv TVA, raport evaluare apartament
  - 400 RON inclusiv TVA, raport de evaluare casă/vilă cu terenul aferent
  - 550 RON inclusiv TVA, raport evaluare și analiza tehnică inițială – casă/vilă cu terenul aferent
  - 200 RON inclusiv TVA, analiza tehnică pentru eliberarea unei tranșe – casă/vilă
  - 350 RON inclusiv TVA, teren liber și extravilan
- ✓Costurile conexe (comisioanele de transfer interbancare, înregistrarea ipotecii, asigurarea imobilului) sunt suportate de beneficiar

**Nivel dobândă:**

Locuințe finanțate în cadrul programului Prima Casă etapa 1:

- ✓4,692%/an, stabilit în funcție de EURIBOR 3M valabil pentru Octombrie (0,892%) și marja de produs (3,8 p.p.)

Locuințe finanțate în cadrul programului Prima Casă etapa 2:

- ✓4,642%/an, stabilit în funcție de EURIBOR 3M valabil pentru Octombrie (0,892%) și marja de produs (3,75 p.p.); oferta este valabilă pentru clienții cu istoric BCR, care își încasează salariul într-un cont curent la BCR, au avut un comportament bun de plată etc.
- ✓4,842%/an, stabilit în funcție de EURIBOR 3M valabil pentru Octombrie (0,892%) și marja de produs (3,95 p.p.); oferta se adresează clienților fără istoric BCR

<sup>1</sup> Se percepe în cazul creditelor cu destinație achiziția unei locuințe finalizate

<sup>2</sup> Se percepe în cazul creditelor cu următoarele destinații: achiziție locuință ce urmează a se construi și achiziție construcție la roșu

<sup>3</sup> Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A - IFN

**Documente necesare:**

- ✓ Cerere de credit (formular tip BCR)
- ✓ Declarația – acord pentru coplătitor(i), dacă este cazul (formular tip BCR)
- ✓ Declarația pe propria răspundere a clientului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință, individual sau în comun, împreună cu soțul/soția sau cu alte persoane, indiferent de modul în care a fost dobândită și nici nu au achiziționat după această dată o locuință, indiferent de modul de dobândire
- ✓ Certificat de căsătorie sau hotărâre de divorț, dacă este cazul (copie)
- ✓ Adevăriniță 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
- ✓ BI/CI (copie) pentru solicitant, membrii familiei acestuia și dacă este cazul, pentru coplătitor(i)
- ✓ 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

**Documente specifice****A) Achiziția de locuințe:**

- ✓ 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)

**B) Finanțarea construirii de locuințe viitoare:**

- ✓ Declarație pe proprie răspundere a beneficiarului că terenul nu este revendicat conform Legii 10/2001 și că nu există litigii în legătură cu acesta
- ✓ Extras de carte funciară din care să rezulte că terenul este liber sarcini și în care să fie înscrisă autorizația de construire
- ✓ Copia actului de proprietate asupra terenului deținut de beneficiarul individual și documentația cadastrală corespunzătoare
- ✓ Contract de antrepriză încheiat cu o societate de construcții, în calitate de antreprenor general al imobilului, cu anexă devizul estimativ al lucrărilor; acesta trebuie să prevadă obligația antreprenorului general de a finaliza construcția locuinței în termen de cel mult 18 luni de la data efectuării primei trageri din finanțarea garantată. Contractul poate fi modificat, în sensul prelungirii termenului cu cel mult 12 luni.
- ✓ Contractul valabil încheiat cu un diriginte de șantier autorizat; criteriul este aplicabil în cazurile în care angajarea unui diriginte de șantier este obligatorie potrivit legii
- ✓ Autorizația de construire a locuinței în cadrul Programului valabilă, eliberată conform legii după data de 22 februarie 2010, precum și a tuturor avizelor și acordurilor necesare conform legii
- ✓ Certificat de urbanism
- ✓ Proiect tehnic și detaliile de execuție a lucrării (inclusiv graficul temporal de eșalonare a lucrărilor, prezentat cel mai târziu la finalizarea primului stadiu, înainte de prima tranșă de plată), întocmite conform legii
- ✓ Bugetul inițial pentru construcție și utilajele aferente construcției

- ✓ Certificat de atestare fiscală eliberat la cererea constructorului, care atestă împrejurarea că acesta nu înregistrează restanțe mai mari de 60 de zile la plata obligațiilor față de bugetul general consolidat
- ✓ Dovada constituirii garanției de bună execuție de către antreprenorul general, în cuantum de 10% din valoarea totală a devizului estimativ de lucrări, sub forma unei scrisori de garanție bancară de bună execuție
- ✓ Declarația pe propria răspundere, autenticată, potrivit căreia solicitantul declară că până la data solicitării creditului nu a deținut și nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită

#### **Avantaje:**

- ✓ **Flexibilitate**, prin posibilitatea clienților de a solicita efectuarea:
  - evaluării imobilului ce urmează a fi achiziționat înainte de încheierea antecontractului de vânzare – cumpărare
  - analizei financiare a dosarului de credit anterior găsirii imobilului, clientul având la dispoziție maxim **120** zile pentru prezentarea documentelor de proprietate
- ✓ **Efort financiar redus** prin costurile reduse și perioada mare de creditare
- ✓ **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 cei până la 3 coplătitori, după caz
- ✓ **Acordarea creditului fără giranți**
- ✓ **Economie de timp**, prin posibilitatea de rambursare a ratei de credit fără a vă deplasa la bancă, prin utilizarea Serviciului de efectuare operațiuni prin Canale Alternative BCR (internet sau telefon)
- ✓ **Documentație de credit simplificată:**
  - fără copii după contractul individual de muncă/cartea de muncă/registrul general de evidență a salariaților
  - fără adeverință de salariu pentru solicitanții care își încasează salariul lunar într-un cont curent la BCR, cu sau fără card de debit atașat, banca putând accepta în locul acestuia un extras de cont/ stare financiară cumulat(ă) pe ultimele 3 luni
  - fără factură de utilități
- ✓ **Beneficii suplimentare:** clienții care contractează credite prin Programul Prima Casă derulat de BCR, pot beneficia de o reducere cu 3 p.p. față de dobânda standard pentru descoperitul de cont contractat în cadrul pachetului de cont curent ESENȚIAL/ESENȚIAL PLUS