

**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

**REZIDENȚIAL EXTRA/SUPER BCR**

Credit ipotecar, în lei/valută

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
- ✓rambursarea unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior

Moneda de acordare: RON, EUR

Suma maximă: până la 100% din valoarea investiției, în funcție de capacitatea de rambursare a solicitantului și a coplătitorilor 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; solicitantul poate opta pentru o dobândă variabilă pe toată perioada de creditare, stabilită în funcție de indicii ROBOR/EURIBOR la 6 luni, la care se adaugă o marjă fixă sau pentru o dobândă fixă în prima perioadă de creditare (respectiv 5 ani) și ulterior variabilă, stabilită în funcție de indicii ROBOR/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.

Garanții:

✓ Ipotecă și privilegii asupra imobilului ce face obiectul investiției imobiliare. În cazul creditelor acordate din surse BERD sunt acceptate doar ipoteci de rang I în favoarea BCR.

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 pe toată perioada de creditare la BCR Asigurări Vienna Insurance Group, 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

✓ Certificat de asigurare (asigurare de viață) oferit gratuit¹ de către bancă, în condițiile standard impuse de către societatea de asigurări, persoanelor care au calitatea de împrumutat și vârsta cuprinsă între 18 și 65 ani împliniți (la data semnării certificatului de asigurare), în care BCR figurează ca beneficiar

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)
- ✓ în contul furnizorilor de materiale/ servicii
- ✓ în contul curent al împrumutatului pentru plata serviciilor (manoperei)

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

¹ condițiile pe care trebuie să le îndeplinească clientul pentru a beneficia de certificatul de asigurare gratuit se comunică la sediul băncii, în momentul consilierii; prin semnarea cererii de credit, clientul certifică faptul că a luat la cunoștință de aceste condiții și le acceptă

Click 24 Banking BCR – efectuare operațiuni prin internet (se completează în prealabil Cererea – Contract de acces la Serviciu

Costuri:

✓Comision analiză dosar: 2,5%, cu excepția creditelor REZIDENȚIAL EXTRA/SUPER BCR acordate în scopul refinanțării creditelor de la alte bănci și instituții financiare non-bancare, pentru care comisionul este 0%

✓Cost evaluare:

- 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 – analiză tehnică pentru eliberarea unei tranșe – casă/vilă
- 350 RON inclusiv TVA – teren liber și extravilan

✓Comision rambursare anticipată:

- dacă rambursarea anticipată intervine într-o perioadă în care rata dobânzii curente aferente creditului este fixă:1% dacă perioada de timp dintre rambursarea anticipată și data convenită pentru încetarea contractului de credit este mai mare de un an, respectiv 0,50% dacă perioada de timp dintre rambursarea anticipată și data convenită pentru încetarea contractului de credit nu este mai mare de un an

– dacă rambursarea anticipată intervine într-o perioadă în care rata dobânzii curente aferente creditului nu este fixă, nu se va percepe comision de rambursare anticipată

–

✓ Comision unic: 10 EUR (sau echivalent RON) incasat pentru fiecare dintre serviciile prestate la solicitarea clientului: inlocuire titular cu coplatitor, acord instituire ipoteca de rang subsecvent, adresa situatie credite contractate la BCR (inclusiv istoric credite), schimbare sau eliminare coplatitor din contractul de credit, schimbare unitate teritoriala BCR pe parcursul derularii creditului, schimbare titular polita de asigurare de viata/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 toată perioada de creditare

✓Taxa pentru înscrierea în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a cesiunii poliței de asigurare a bunurilor imobile aduse în garanție și Taxa către bugetul de stat pentru înregistrarea avizelor de garanție, în situația în care clientul nu optează pentru asigurarea gratuită oferită de Banca

Credit Comision	REZIDENTIAL EXTRA BCR	REZIDENTIAL EXTRA BCR	REZIDENTIAL SUPER BCR	REZIDENTIAL SUPER BCR
Valoare totală credit	127.800 RON		30.000 EUR	
Perioadă de acordare	Maxim 30 ani (360 luni)			
Dobânda	variabila in functie de indicele de referinta ROBOR 6M, la care se adauga marja fixa a bancii: 9,69%/an	fixa in primii 5 ani: 14,5%/an In perioada urmatoare (6 – 30 ani) - dobânda variabilă: 9,69%/an	fixa in primii 5 ani 7,25%/an In perioada urmatoare (6 – 30 ani) - dobânda variabilă*: 6,396%/an	variabila in functie de indicele de referinta EURIBOR 6M la care se adauga si marja fixa a bancii: 6,396%/an
Comision pentru analiza dosar	2,5% din valoarea aprobată a creditului			
Cost evaluare apartament	300 RON inclusiv TVA			
DAE**	10,49%	13,28%	7,25%	6,87%
Valoare totală platibilă de client	396.749,08 RON	432.626,81 RON	69.901,70 EUR	68.346,94 EUR

*dobânda valabilă pentru clienții cu istoric BCR

** 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):

a) **Credite în lei: dobândă fixă valabilă în primii 5 ani de creditare, urmată de dobândă variabilă stabilită în funcție de indicele de referință ROBOR la 6 luni, la care se adaugă marja fixă, respectiv dobândă variabilă stabilită în funcție de indicele ROBOR la 6 luni, la care se adaugă marja fixă:**

Monedă	Termen	Dobândă (%/an)
RON - fixă 5 ani, ulterior variabilă	Primii 5 ani – dobândă fixă	14,50
	In perioada urmatoare (6 – 30 ani) - dobânda variabilă*	9,69
RON - variabilă	maxim 30 ani - dobânda variabilă*	9,69

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

RON: ROBOR 6M (7,19%) + marja de produs (2,5 p.p.)

b) **Credite în valută: dobândă fixă valabilă în primii 5 ani de creditare, urmată de dobândă variabilă stabilită în funcție de indicele de referință EURIBOR la 6 luni, la care se adaugă marja fixă, respectiv dobândă variabilă stabilită în funcție de indicele EURIBOR la 6 luni, la care se adaugă marja fixă:**

Monedă	Termen	Dobândă (%/an)	
		clienți fără istoric BCR	clienți cu istoric BCR**
EUR - fixă 5 ani, ulterior variabilă	Primii 5 ani – dobândă fixă	7,75	7,25
	In perioada următoare (6 – 30 ani) - dobândă variabilă*	6,896	6,396
EUR - variabilă	maxim 30 ani - dobândă variabilă*	6,896	6,396

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

EUR: EURIBOR 6M (1,146%) + marja de produs (5,75 p.p. respectiv 5,25 p.p. pentru clienții cu istoric BCR)

**Clienți care au un istoric cu banca (își încasează salariul într-un cont curent la BCR, au avut un comportament bun de plata etc.)

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 carduri, în cazul clienților care beneficiază de aceste produse oferite de alte bănci

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 dirigintele 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 dirigintele 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 că 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
- ✓Banii 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 agreeat 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.
- ✓Banii 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 BCR sau alte bănci **la costuri foarte mici** (0% comision analiză dosar în cazul creditelor garantate cu garanții reale refinanțate de la alte bănci și instituții financiare nonbancare)
- ✓Obținerea preavizării creditului, în maxim **60 minute** la orice unitate BCR
- ✓**Acordarea creditului fără giranți**
- ✓Acordarea, la cerere, a unei **perioade de grație de până la 12 luni**
- ✓**Efort financiar redus** prin:
 - perioada mare de creditare
 - oferirea gratuită de către bancă a certificatului de asigurare de viață
 - oferirea gratuită de către bancă a asigurării imobilului ce constituie garanția creditului la BCR Asigurări Vienna Insurance Group, pe toată perioada de creditare
 - posibilitatea de rambursare a unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior
 - 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:

- 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 nemaisolicitând copii după contractul individual de muncă/cartea de muncă/registrul 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 adevărinței de salariu, un extras de cont/stare financiară cumulat(ă) pe ultimele 3 luni