

## Credit imobiliar/ipotecar în lei

**O casă nouă? Planuri de renovare sau reamenajare a căminului? Ia-ți credit pentru casă, de la BCR! Ai până la 10 ani rate fixe în lei și 0,4 p.p reducerea dobânzii standard, dacă vii cu salariul/pensia la BCR și alegi să închei asigurarea de viață oferită de BCR Asigurări de Viață.**

### ⊕ CARACTERISTICI:

**Destinație:** – achiziția/construirea/reabilitarea/modernizarea/consolidarea/extinderea de locuințe  
– refinanțarea altor credite imobiliare/ipotecare în derulare la alte bănci

**Suma minimă:** 45.000 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\*  
– 0% în cazul creditelor acordate pentru refinanțarea altor credite ipotecare/imobiliare în derulare (pentru sumele suplimentare acordate pentru extindere/modernizare/amenajare este necesar să ai un avans de minim 15% din suma suplimentară acordată în funcție de localitatea în care este situat imobilul ipotecat)  
\* 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	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/construit/reabilitat/modernizat/consolidat/extins prin credit** sau, după caz, a imobilului ce a garantat creditul refinanțat și, în completare, dacă este cazul, a unui alt imobil aflat pe teritoriul României (în cazul **creditelor ipotecare**)
- **Ipotecă constituită** în favoarea băncii asupra unui **alt imobil decât cel achiziționat / construit/reabilitat/modernizat/consolidat/extins prin credit** sau, după caz, a imobilului ce a garantat creditul refinanțat din credit, aflat pe teritoriul României (în cazul **creditelor imobiliare**)

### 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 bucatărie, 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 rotunjeste în plus, iar ce este sub 0,5 se rotunjeste 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), necesară pentru obținerea creditului**, cesionată în favoarea BCR.

**Asigurarea facultativă (contra cost) a imobilului/imobilelor** ce constituie garanția creditului, **necesară pentru obținerea 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 opțională BCR Asigurări de Viață (contra cost) necesară pentru obținerea creditului cu dobândă redusă** în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator. Începând cu data de la care încetează asigurarea de viață încheiată cu **BCR Asigurări de Viață**, se aplică dobânda curentă, fără reducere.

**Asigurarea opțională 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 opțională 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 Asigurărilor).

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

Polițele de asigurare a bunurilor aduse în garanție, în original, și dovada plății primelor de asigurare le prezinti la BCR până la rambursarea integrala a sumelor datorate în legătură cu creditul. În caz contrar, BCR va încheia noi asigurări în numele tău și va recupera sumele aferente din conturile tale.

Dacă pe parcursul derulării creditului, decizi să renunți la asigurările opționale îți 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. În plus, dacă renunții la asigurarea de viață încheiată cu BCR Asigurări de Viață, se aplică dobânda curentă, fără reducere.

**Rambursarea creditului:**

se face în rate lunare totale egale, 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 2018:

Exemplu reprezentativ pentru creditul CASA MEA cu asigurare de viață oferită de BCR Asigurări de Viață

CREDIT CASA MEA BCR	Dobândă cu încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR		Dobândă fără încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR	
Valoarea totală acreditului	170.000 RON			
Durata contractului de credit	25 ani			
Numărul ratelor	300			
Dobânda*  (ROBOR 6M = 2,27%)	4,1%/an fixă în primii 5 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 4,87%/an (ROBOR 6M + 2,6%)	5,05%/an fixă în primii 10 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 4,87%/an (ROBOR 6M + 2,6%)	4,40%/an fixă în primii 5 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 5,17%/an (ROBOR 6M + 2,9%)	5,35%/an fixă în primii 10 ani și variabilă în restul perioadei de creditare 5,17%/an (ROBOR 6M + 2,9%)
Comision analiză credit	0 RON			

<b>CREDIT CASA MEA BCR</b>	<b>Dobândă cu încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR</b>		<b>Dobândă fără încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR</b>	
Comision de administrare credit	<b>0 RON</b>			
Cost lunar asigurare de viața	<b>68 RON</b>			
Cost evaluare	<b>370 RON inclusiv TVA (apartament)</b>			
DAE**	<b>5,38%</b>	<b>5,90%</b>	<b>5,68%</b>	<b>6,21%</b>
Cost total credit	<b>137.576,91 RON</b>	<b>148.277,06 RON</b>	<b>146.430,01 RON</b>	<b>157.235,78 RON</b>
Valoare totală plătită	<b>307.576,91 RON</b>	<b>318.277,06 RON</b>	<b>316.430,01 RON</b>	<b>327.235,78 RON</b>
Rata lunară	<b>975 RON</b> în primii 5 ani, ulterior <b>1.036 RON</b>	<b>1.067 RON</b> în primii 10 ani, ulterior <b>1.055 RON</b>	<b>1.003 RON</b> în primii 5 ani, ulterior <b>1.066 RON</b>	<b>1.097 RON</b> în primii 10 ani, ulterior <b>1.085 RON</b>

Exemplu reprezentativ pentru creditul CASA MEA fără asigurare de viață

<b>CREDIT CASA MEA BCR</b>	<b>Dobândă cu încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR</b>		<b>Dobândă fara încasarea salariului/pensiei în cont curent BCR</b>	
Valoarea totală acreditului	<b>170.000 RON</b>			
Durata contractului de credit	<b>25 ani</b>			
Numărul ratelor	<b>300</b>			
Dobânda*	<b>4,20%/an fixă</b> în primii <b>5 ani</b> și variabilă în restul perioadei de creditare <b>4,97%/an</b> (ROBOR 6M + 2.7%)	<b>5,15%/an fixă</b> în primii <b>10 ani</b> și variabilă în restul perioadei de creditare <b>4,97%/an</b> (ROBOR 6M + 2,7%)	<b>4,5%/an fixă</b> în primii <b>5 ani</b> și variabilă în restul perioadei de creditare: <b>5,27%/an</b> (ROBOR 6M + 3%)	<b>5,45%/an fixă</b> în primii <b>10 ani</b> și variabilă în restul perioadei de creditare: <b>5,27%/an</b> (ROBOR 6M + 3%)
Comision analiză credit	<b>0 RON</b>			
Comision de administrare credit	<b>0 RON</b>			
Cost evaluare	<b>370 RON inclusiv TVA (apartament)</b>			
DAE**	<b>4,77%</b>	<b>5,30%</b>	<b>5,08%</b>	<b>5,61%</b>
Cost total credit	<b>120.112,40 RON</b>	<b>130.848,37 RON</b>	<b>129.011,94 RON</b>	<b>139.851,69 RON</b>
Valoare totală plătită	<b>290.112,40 RON</b>	<b>300.848,37 RON</b>	<b>299.011,94 RON</b>	<b>309.851,69 RON</b>
Rata lunară	<b>916 RON</b> în primii 5 ani, ulterior <b>978 RON</b>	<b>1.009 RON</b> în primii 10 ani, ulterior <b>997 RON</b>	<b>945 RON</b> în primii 5 ani, ulterior <b>1.008 RON</b>	<b>1.039 RON</b> în primii 10 ani, ulterior <b>1.027 RON</b>

\* Dobânda curentă aplicabilă creditului CASA MEA BCR 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 scăderii venitului tău 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 opționale pentru risc financiar de neplată,** respectiv:

- o Asigurarea obligatorie a locuințelor (PAD)
- o Asigurarea facultativă a imobilului/imobilelor ce constituie garanția creditului
- o Asigurarea complexă
- o Asigurarea opțională pentru afecțiuni grave și invaliditate parțială și permanentă

– **Costuri percepute de terțe părți, care nu sunt cunoscute de BCR:**

- o Onorariile notariale de autentificare și taxele de intabulare a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de ipoteca imobiliară
- o 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:**

- o **Comision unic:** 90 RON pentru prestarea serviciilor cuprinse la data solicitării împrumutatului/coplătorului/coplătorilor 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:**

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

**În cazul veniturilor din salarii BCR poate solicita suplimentar de la angajator Adeverința de salariu** în următoarele situații:

- angajați pe perioadă determinată sau
- clienți care lucrează la actualul angajator de mai puțin de 12 luni

**În cazul în care veniturile curente sunt mai mari cu peste 20% față de veniturile din anul anterior, BCR va solicita documente suplimentare.**

**În cazul veniturilor din pensii este necesară prezentarea Deciziei de pensionare definitivă.**

**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** (indiferent dacă se încasează sau nu salariul în cont la BCR)

**Clienți pentru care veniturile din pensie nu sunt raportate la ANAF:**

- o Talon de pensie recent sau extras de cont curent
- o Decizia de pensionare definitivă

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

## ⊕ AVANTAJE:

### COSTURI REDUSE:

- **dobândă începând de la 4,1%/an fixă 5 ani**, ulterior variabilă, formată din ROBOR la 6 luni+2,6% (cu 0,4 p.p. redusă față de dobânda standard a băncii) dacă vii cu salariul/pensia la BCR și alegi să închei asigurarea de viață oferită de BCR Asigurări de Viață
- **zero comision de analiză credit**
- **zero comision de administrare credit**
- **risc valutar ZERO** cât timp veniturile tale sau resursele care asigură rambursarea creditului sunt în aceeași monedă cu creditului contractat

### SIGURANȚĂ ȘI CONFORT:

- știi de la început care va fi rata creditului tău în primii 5 ani sau 10 ani **și ai control asupra bugetului tău.**
- 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 permiți să achiziționezi ratele sigur și comod.

### SIMPLITATE:

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

### FLEXIBILITATE:

- **poți avea aprobarea creditului și în 45 de zile să îți găsești locuința**; în cazul în care nu ai găsit imobilul pe care dorești să-l achiziționezi, întâi îți aprobăm creditul și apoi ai la dispoziție 45 de zile de la semnarea ofertei de credit pentru găsirea imobilului
- **poți alege atât evaluatorul cât și notarul cu care vei colabora** în acest proces sau poți opta pentru evaluatorul și notarul cu care banca are încheiate contracte de colaborare

## ⊕ ETAPE:

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

- Ne prezinți documentele necesare analizei veniturilor, iar noi verificăm dacă îndeplinești condițiile pentru suma solicitată; 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, inclusiv pe cele privind imobilul pe care dorești să îl achiziționezi, semnezi cererea de credit și intern începe analiza creditului
- Plătești taxa de evaluare, indiferent dacă se încheie sau nu contractul de credit, iar un evaluator membru ANEVAR, va evalua imobilul pe care dorești să îl aduci în garanție
- După primirea raportului de evaluare, te informăm dacă împrumutul a fost aprobat, iar după aprobarea creditului, semnezi contractul de credit, contractele de garanție și închei polițele de asigurare ale imobilului precum și "Fișă Europeană pentru Informații Standardizate" etc. Vei solicita apoi notarului să înscrie ipoteca la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și să îți obțină un extras de Carte Funciara și o încheiere de intabulare a ipoteci pe care le vei aduce la BCR
- Îți punem apoi la dispoziție banii în contul curent, de unde se vor transfera, după caz, în contul vânzătorului, constructorului, furnizorului de materiale etc. sau la instituțiile financiare de la care se refinanțează creditul

**Bine de știut:**

- Creditul CASA MEA 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 Coplătitorului și/sau Garantului tău în cazul în care suma rezultată din valorificarea garanției nu este suficientă pentru acoperirea întregii creanțe.