



# GHIDUL CLIENTULUI

pentru achiziția creditului  
ipotecar/imobiliar de la Bancpost,  
Creditul pentru Acasă

**Atunci când vine vorba de casa ta, vrei să ai confortul celor mai  
bune decizii. De aceea îți oferim Creditul pentru Acasă.**

**Tot ce trebuie să știi despre credite ipotecare găsești aici.**

- 1 Ce condiții trebuie să îndeplinești?**
- 2 Care sunt pașii de urmat?**
- 3 Care sunt garanțiile necesare?**
- 4 Care sunt documentele necesare?**
- 5 Care sunt costurile totale?**
- 6 Care sunt beneficiile Creditului pentru Acasă de la Bancpost?**
- 7 Ce este riscul valutar?**
- 8 Ce este gradul de îndatorare?**



**Bancpost**

Banca ta. Și a ta. Și a ta.

# 1 Ce condiții trebuie să îndeplinești?



Dacă vrei să îți cumperi o casă și ai nevoie de finanțare, este foarte simplu să accesezi un credit ipotecar/imobiliar de la Bancpost. În primul rând verifică dacă îndeplinești următoarele cerințe:

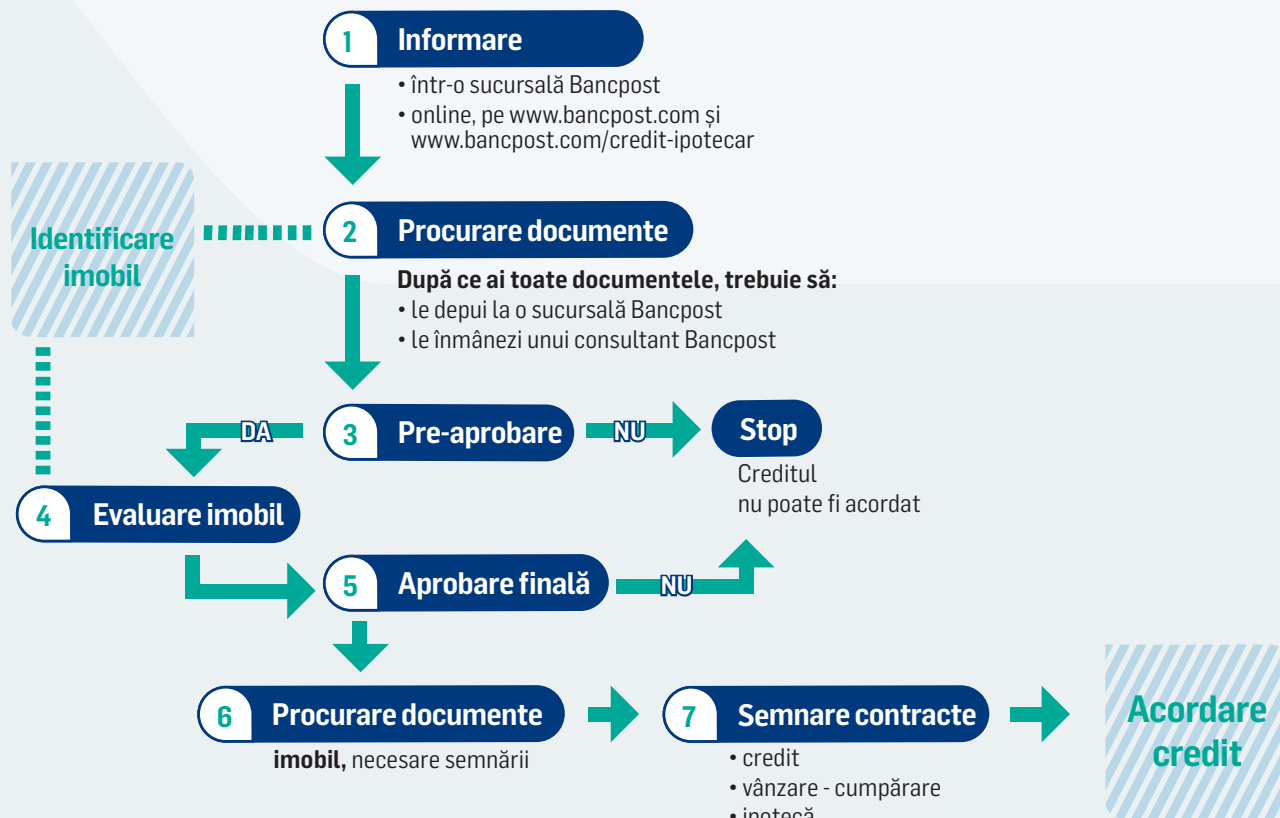
- Venit minim=400 EURO/aplicant unic sau 500 EURO/familie (aplicant și co-aplicant soț/soție).
  - Veniturile pot fi din salarii și alte venituri asimilate salariilor - chirii, dividende, drepturi de autor, diurnă (aplicabil și pentru persoanele ce lucrează în navigație), pensii, rentă viageră, venituri din activități liberale, venituri obținute în străinătate, contracte de management.
  - Venitul net va fi cel înscris în documentele justificative (adeverință de venit, hotărâre de repartizare dividende, declarație de impunere pe venitul global/decizie de impunere definitivă etc.).
- Din acesta se vor reține cheltuielile de subzistență pentru fiecare dintre membrii familiei.

- Dacă obții veniturile din salarii, trebuie să ai minim 6 luni vechime la ultimul angajator și minim 12 luni vechime totală în muncă.
- Vârsta acceptată: între 21 și 70 de ani. Tot până la vârsta de 70 de ani, creditul trebuie rambursat în întregime.
- Perioada maximă pentru care te poți împrumuta este de 35 de ani.
- Creditul poate reprezenta maxim 75% din valoarea garanției în cazul creditelor acordate în lei și maxim 65% din valoarea garanției în cazul creditelor acordate în euro.
- Angajamentele totale de plată lunară, respectiv principalul, dobânda și orice alte costuri pe care le suportă lunar, individual sau împreună cu familia, incluzând aici și creditul a cărui acordare se solicită, pot reprezenta maxim 60% (în funcție de categoria de risc, moneda creditului și nivelul venitului) din veniturile tale nete și, după caz, ale familiei.

# 2 Care sunt pașii de urmat?



**Bifează pașii pe măsură ce-i parcurgi**



### 3 Care sunt garanțiile necesare?



- **Ipoteca de rang I** asupra unui imobil acceptat de către bancă (ex.: apartament, casă, teren situat în orașele mari).
- **Asigurare imobil ipotecat** cesionată în favoarea băncii.

### 4 Care sunt documentele necesare?



#### Documente necesare aprobării creditului:

- **Actul tău de identitate**, al soțului/soției și al altor codebitori (copii conforme cu originalul);
- **Documente privind venitul** – documentele diferă în funcție de tipul de venit obținut (pentru venituri din salarii: formular ANAF, adeverință de venit și carte de muncă, după caz, copie certificată conformă cu originalul);
- **Cerere de credit** format standard Bancpost – trebuie completată și semnată de către solicitant și soț/soție; pentru alți codebitori se va completa o anexă la cererea de credit;
- Dacă ai și alte credite în derulare, va fi nevoie să prezinți **un document din care să rezulte** suma și valuta creditelor, perioada, rata lunară/dobânda, comisioanele lunare/anuale (contractul + graficul de rambursare);
- **Titlul de proprietate** al imobilului finanțat;
- Copii ale actelor de **identitate ale vânzătorilor**.

#### Documente necesare semnării contractelor:

- **Raport de evaluare** – evaluatorul trebuie să primească de la tine o copie a dosarului cadastral sau schița imobilului;
- **Acte de identitate** – cumpărători și vânzători;
- **Titlul de proprietate** (ex.: contract de vânzare-cumpărare, certificat de moștenitor, contract de donație, autorizație de construire + proces verbal de recepție etc.);
- **Încheierea de intabulare** a titlului de proprietate în Cartea Funciară a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- **Certificatul fiscal** eliberat de către Direcția Taxe și Impozite de la Primăria localității/sectorului de care aparține imobilul tranzacționat;
- **Adeverință de la asociația de locatari vizată de Primărie** din care să rezulte plata la zi a obligațiilor la întreținere;
- **Extrasul de Carte Funciară** (valabil 10 zile de la depunerea cererii) care dovedește că imobilul este liber de sarcini.

#### Documente necesare utilizării creditului:

- **Contracte** semnate - contract credit (la bancă), contract vânzare-cumpărare și contract ipotecă (la notar);
- **Poliță de asigurare PAD** și asigurare facultativă imobil încheiate la o societate autorizată A.S.F.



## 5 Care sunt garanțiile necesare?



### Costuri de acordare

#### A) Costuri percepute de bancă:

Comision de analiză = 400 Euro pentru creditele acordate în euro și 1.500 lei pentru cele acordate în lei.

#### B) Tarife/taxe în favoarea unor/percepute de către terți:

- Taxa de evaluare (pentru evaluarea efectuată prin bancă\*)  
453,60 lei – apartament      554,40 lei – casă      504 lei – teren;
- Taxa de interogare Birou de Credit – 0 lei;
- Asigurarea obligatorie de locuință PAD = 20 euro/10 euro (în funcție de tipul locuinței);
- Polița de asigurare imobil = aproximativ 0,13% din valoarea imobilului;
- Taxele notariale.

\* În situația în care evaluarea este făcută de bancă și creditul solicitat este acordat, taxa de evaluare aferentă primului imobil evaluat și se va restitui ulterior.

### Costuri pe parcursul creditului

#### Rata dobânzii – dobândă variabilă:

Moneda	INDEX 3 luni	+	Marjă
Lei	Robor3m	+	3,25%*
EURO	Euribor3m	+	5,75%

\* În situația în care suma acordată a creditului este mai mare de 100.000 euro (echivalent în lei) marja băncii va fi de 4,25%.

- Comision de rambursare în avans: 0 lei
- Comision de administrare cont curent: maxim 1,5 euro/6 lei
- Comision unic amendamente post acordare (după caz): 250 lei

#### Costul creditului pentru o sumă de 158.000 lei (aproximativ 35.000 euro) pe o perioadă de 25 de ani

Date credit		Costuri la acordare		Costuri pe parcursul derulării creditului	
Sumă acordată	158.000 lei	Comision analiză	1.500 lei	DAE (%)	4,16%
Valoare imobil	225.800 lei	Taxă evaluare	454 lei	Rată lunară	832 lei
Perioadă (luni)	300			Comision lunar administrare cont	6 lei
ROBOR 3M (03.11.2016)	0,73%	Taxe notariale & ipotecă	1.657 lei	Prima asigurare imobil (inclusiv PAD)	384 lei
Marja băncii	3,25%	Primă asigurare imobil (inclusiv PAD)	384 lei	Cost total credit (25 ani)**	93.472 lei
Dobândă curentă (%)	3,98%	Total costuri acordare*	3.541 lei	Valoare totală plătită	252.972 lei

Curs (2 noiembrie 2016) = 4,5040 lei

Număr total rate = 300. În calculul DAE nu sunt incluse: costurile cu asigurarea de imobil și viață, cheltuielile notariale, cheltuielile aferente publicității garanțiilor. Atunci când îți iei un credit ipotecar, te sfătuim să iei în calcul variația indicelui de referință și fluctuația veniturilor proprii, acestea putând conduce la afectarea posibilității de plată a ratelor de credit.

\*Costurile notariale sunt estimative – te rugăm să te adresezi unui notar din orașul tau pentru un calcul exact.

\*\*Conține costuri cu valoare certă la data calculării: comision analiză, taxă evaluare, comision cont, rate.



## 6

## Care sunt beneficiile Creditului pentru Acasă de la Bancpost



- Primești un voucher cadou de 2.000 lei valabil în rețeaua magazinelor Altex, Media Galaxy și Elvila cu ajutorul căruia poți să îți decorezi noua casă.
- Beneficiezi de evaluare gratuită a imobilului. Taxa de evaluare este aferentă primului imobil evaluat și se va restitui la acordarea creditului.
- Poți opta pentru încasarea salariului prin pachetul Eu Salariat de la Bancpost și astfel ai asigurată plata ratei la timp, fără niciun efort.
- Poți opta pentru asigurările de imobil și de viață oferite de Eurolife la momentul semnării contractului de credit.

## 7

## Ce este riscul valutar?



- **Riscul valutar** este un risc asociat creditelor acordate persoanelor fizice, în valută sau indexate la cursul unei valute, și reprezintă posibilitatea ca persoana care accesează un credit să înregistreze o pierdere ca urmare a aprecierii valutei contractului de credit în raport cu valuta în care acesta realizează venitul, în intervalul de timp dintre momentul acordării creditului și scadența finală a acestuia.
- În cazul materializării **riscului valutar**, rata creditului în echivalentul monedei de încasare a veniturilor va crește comparativ cu cea de la momentul acordării creditului, această situație conducând la o creștere a costului creditului raportat la moneda de încasare a veniturilor.

Exemplu de materializare a riscului valutar în cazul unui credit de 75.000 euro acordat în data de 05 ianuarie 2009, pe 25 de ani, cu o dobândă curentă de 6,25% și încasarea veniturilor în moneda națională - lei.

### Evoluția costurilor creditului ca urmare a materializării riscului valutar

	Data acordare	Curs la acordare 4,03 lei	Creștere curs 4,45 lei	Creștere posibilă** 4,8 lei
Data	03.01.2009	03.01.2009	11.01.2016	11.01.2017
Rată lunară	495 euro	1.995 lei	2.243 lei	2.376 lei
Costul total al creditului*	74.276 euro	299.332 lei	336.471 lei	356.525 lei

\*\*Conține costuri cu valoare certă la data calculării: comision analiză, taxă evaluare, comision cont, dobânzi.

\*\*Estimarea are ca unic scop înțelegerea riscurilor asumate de către consumator, neavând nicio bază reală.

## 8

## Ce este gradul de îndatorare?



- Gradul de îndatorare reprezintă raportul dintre suma tuturor angajamentelor de plată lunare decurgând din contractele de credit, incluzând angajamentul din creditul solicitat sau alte finanțări rambursabile și venitul net eligibil. Venitul net eligibil reprezintă venitul net obținut după plata taxelor și a impozitului, din care au fost deduse angajamentele lunare de plată, altele decât cele de natura creditului, precum cheltuielile de subzistență pentru toți participanții la credit.
- Nivelul maxim acceptat al gradului de îndatorare poate ajunge până la 60%.

