

## Upgrade la Casa Mea all-in-one

Un upgrade care te duce direct acasă:

- ✓ **Mai puține drumuri la bancă, prin aplicația George**  
Trimiti actele creditului online, și oricând stadiul dosarului tău, afli instant când ai creditul aprobat și comunică cu noi direct pe chat
- ✓ **Credit ipotecar cu asigurare de viață** (polița este obligatorie și se încheie în momentul semnării contractului de credit, pentru întreaga perioadă de creditare). Dobândă fixă 3 ani, standard de 6,59%. Poți obține dobândă fixă de 5,39% deoarece ai reducere la dobândă, când optezi pentru salariu sau pensie încasate la BCR (1,2 pp) sau când ești client Max / max Invest în cadrul Programului de beneficii

Dobânda este fixă primii 3 ani, ulterior variabilă.

- ✓ **Card de credit BCR – IKEA** oferit optional împreună cu creditul, care îți oferă până la 60 de rate fără dobândă la IKEA pentru amenajarea casei

### Credit imobiliar/ipotecar în lei

#### (+) CARACTERISTICI:

**Destinație:** – achiziția de locuințe  
– refinanțarea altor credite imobiliare/ipotecare în derulare la BCR sau la alte bănci

**Suma minimă:** 45.000 LEI

**Suma maximă:** îți oferim până la 85% din valoarea investiției

**Termen maxim:** 30 ani

**Avans minim:**

- ✓ 25% din valoarea investiției dacă deții în proprietate o locuință;
- ✓ 15% din valoarea investiției dacă nu deții în proprietate o locuință;
- ✓ 0% în cazul creditelor acordate pentru refinanțarea altor credite ipotecare/imobiliare în derulare

**Garanții imobiliare:** acordarea creditului necesită constituirea de garanții imobiliare în favoarea BCR, după cum urmează:  
– **Ipotecă constituită** în favoarea băncii asupra **imobilului achiziționat** 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** 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 II / 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 bucătărie, 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 aigurate.

## Asigurări

### - Obligatorii

- **Asigurare de viață de la BCR Asigurări de Viață (contra cost)**, oferită în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator.
- **Asigurarea obligatorie (contra cost) a locuințelor (PAD)**, necesară pentru obținerea creditului, cedonată în favoarea BCR.
- **Asigurarea facultativă (contra cost) a imobilului/imobilelor** ce constituie garanția creditului, necesară pentru obținerea creditului, cedonată 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.

### - Optionale (contra cost)

- **Asigurarea complexă**, care te sprijină în situație de **șomaj, concediu medical prelungit și invaliditate totală și permanentă** (în condițiile îndeplinirii cerințelor de eligibilitate stabilite de Asigurator). Cost 0,018%, calculat lunar la soldul creditului.

### 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 către BCR drepturile ce decurg din asigurare.

## Rambursarea creditului

se face în rate lunare egale sau în rate descrescătoare, 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 creditul anticipat, total sau parțial. 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 concomitentă a valorii ratei lunare și 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:

Exemplu reprezentativ pentru creditul **CASA MEA** calculat pentru un credit de **350.000 lei** pe 300 de luni (25 de ani):

CREDIT CASA MEA BCR	Dobândă fixă <u>3 ani și ulterior variabilă, cu încasarea salariului/pensiei în cont sau client Max/Max invest</u>	Dobândă fixă <u>3 ani și ulterior variabilă, fără încasarea salariului/pensiei în cont sau client Go</u>
	5,39%/an fixă în primii 3 ani, ulterior variabilă 8,25%/an (IRCC + 2,70%)	6,59%/an fixă în primii 3 ani, ulterior variabilă 9,45%/an (IRCC + 3,90%)
Dobânda (IRCC = 5,55% valabil pana la 30.06.2025)		
Comision analiză credit	500 LEI	
Comision de administrare credit	0 LEI	
Cost evaluare		590 LEI inclusiv TVA (apartament) 490 LEI inclusiv TVA
Cost ANCPI		(cost înscrisie ipotecă/privilegiu: 100 LEI+0.1% din valoarea creditului; extras de carte funciară pentru autentificare: 40 LEI)
Cost asigurare de viață	0,026% (asigurare de viață obligatorie) - calculat lunar la soldul creditului	
DAE**	8,03%	9,29%
Cost total credit	458.684 LEI	544.780 LEI
Valoare totală plătibilă	808.684 LEI	894.780 LEI
Rata lunară	2.217 LEI în primii 3 ani, ulterior 2.786 LEI	2.474 LEI în primii 3 ani, ulterior 3.075 LEI

Exemplu reprezentativ pentru creditul **CASA MEA** calculat pentru un credit de **350.000 lei** pe 300 de luni (25 de ani):

### ➤ cu încasarea salariului/pensiei în cont sau client Max/Max invest

CREDIT CASA MEA BCR	Dobândă fixă <u>5 ani și ulterior variabilă</u>	Dobândă fixă <u>10 ani și ulterior variabilă</u>
	6,19%/an fixă în primii 5 ani, ulterior variabilă 8,25%/an (IRCC + 2,70%)	9,00%/an fixă în primii 10 ani, ulterior variabilă 8,25%/an (IRCC + 2,70%)
Dobânda (IRCC = 5,55% valabil pana la 30.06.2025)		
Comision analiză credit	500 LEI	
Comision de administrare credit	0 LEI	
Cost evaluare		590 LEI inclusiv TVA (apartament) 490 LEI inclusiv TVA
Cost ANCPI		(cost înscrisie ipotecă/privilegiu: 100 LEI+0.1% din valoarea creditului; extras de carte funciară pentru autentificare: 40 LEI)
Cost asigurare de viață	0,026% (asigurare de viață obligatorie) - calculat lunar la soldul creditului	
DAE*	7,95%	9,59%
Cost total credit	452.430 LEI	528.032 LEI
Valoare totală plătibilă	802.430 LEI	878.032 LEI
Rata lunară	2.386 LEI în primii 5 ani, ulterior 2.771 LEI	3.028 LEI în primii 10 ani, ulterior 2.885 LEI

### > fără încasarea salariului/pensiei în cont

CREDIT CASA MEA BCR	Dobândă fixă 5 ani și ulterior variabilă	Dobândă fixă 10 ani și ulterior variabilă
Dobânda (IRCC = 5,55% valabil pana la 30.06.2025)	7,39%/an fixă în primii 5 ani, ulterior variabilă 9,45%/an (IRCC + 3,90%)	10,20%/an fixă în primii 10 ani, ulterior variabilă 9,45%/an (IRCC + 3,90%)
Comision analiză credit	500 LEI	
Comision de administrare credit	0 LEI	
Cost evaluare	590 LEI inclusiv TVA (apartament)	
Cost ANCPI	490 LEI inclusiv TVA (cost înscriere ipotecă/privilegiu: 100 LEI+0.1% din valoarea creditului; extras de carte funciară pentru autentificare: 40 LEI)	
Cost asigurare de viață	0,026% (asigurare de viață obligatorie) - calculat lunar la soldul creditului	
DAE*	9,20%	10,92%
Cost total credit	538.314 LEI	614.950 LEI
Valoare totală plătibilă	888.314 LEI	964.950 LEI
Rata lunară	2.652 LEI în primii 5 ani, ulterior 3.062 LEI	3.321 LEI în primii 10 ani, ulterior 3.171 LEI

Cu creditul CASA MEA cu rate fixe în primii 3 / 5 / 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 pentru creditele acordate în monedă națională.

După perioada de dobândă fixă (3 ani, 5 ani sau 10 ani) urmează o rată de dobândă variabilă, care se modifică trimestrial, independent de voința BCR, în funcție de evolutia Indicelui de referință pentru creditele acordate în monedă națională. Ca urmare a acestei fluctuații, valoarea ratelor tale lunare va crește sau va scădea.

Dobânda variabilă este formată din Indicele de referință pentru creditele acordate în monedă națională, la care se adaugă marja fixă/an (în procentul menționat în tabel).

Indicele de referință pentru creditele acordate în monedă națională se aplică pentru creditele în lei (LEI) cu dobândă variabilă și reprezintă rata de dobândă calculată în funcție de tranzacțiile realizate pe piata interbancară, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile. Indicele de referință este publicat în ultima zi lucratoare a fiecarui trimestru pe website-ul Bancii Naționale a României, fiind afișat și pe website-ul BCR ([www.bcr.ro](http://www.bcr.ro)) și la toate sediile BCR.

Indicele de referință pentru creditele acordate în monedă națională 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 optionale pentru risc financiar de neplată**, respectiv:
  - Asigurarea obligatorie a locuințelor (PAD)
  - Asigurarea facultativă a imobilului/imobilelor ce constituie garanția creditului
- **Costuri percepute de terțe părți, care nu sunt cunoscute de BCR**:
  - Onorariile notariale de autentificare și taxele de intabulare a contractului de vânzare-cumpărare și a contractului de ipotecă imobiliară
  - 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**:
  - **Comision unic**: 90 LEI pentru prestarea serviciilor cuprinse la data solicitării împrumutatului/ coplătitorului/ coplătitorilor în lista de tarife și servicii afișată la sediul BCR

**Dobândă penalizatoare:** este dobândă pe care o vei datora în situația în care nu vei plăti sume datorate către BCR, la termenul agreat prin contractul de credit.

Pentru costul altor servicii decât cele prezentate mai sus, te rugăm să consultă **Tariful standard de comisioane** practicat de BCR, disponibil în orice unitate BCR.

**Exemplu reprezentativ pentru cardul de credit BCR-IKEA:** Dobândă Anuală Efectivă (DAE) este de 6,25% pentru un card de credit BCR – IKEA cu o limită de credit de 5.367 lei, utilizată imediat și în întregime, 40% pentru retragere numerar și 60% pentru o plată în rate la comercianți cu 0% dobândă. Limita utilizată este rambursată în 12 rate lunare egale, rata incluzând rambursarea integrală a creditului și a costurilor aferente utilizării acestuia. Rata anuală a dobânzii: 15% fixă; Valoarea ratei lunare: 454 lei; Valoare totală plătibile: 5.542 lei; Comision anual administrare card: 30 lei; Comision emitere card 0 lei; Comision utilizare ATM pentru numerar: 3% din suma utilizată. Dobândă Anuală Efectivă (DAE) poate să ajunga până la 16,08% în alta modalitate de utilizare a limitei de credit.

## DOCUMENTE:

**Principalele documente privind realizarea veniturilor solicitate clienților:**

**Clienții ale caror venituri din salarii sunt preluate de la ANAF sau sunt încasate de către client în contul curent la BCR:**

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

**În cazul veniturilor din salarii** pentru care din informațiile de la ANAF nu se poate determina perioada contractului de munca (determinată sau nedeterminată), BCR poate solicita suplimentar un document eliberat de angajator.

**În cazul în care veniturile curente sunt mai mari cu peste 20% față de veniturile din anul anterior, BCR poate solicita documente suplimentare, în funcție de motivul declarat privind creșterea salarială.**

**Clienții ale caror venituri din salarii nu sunt preluate de 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** (doar dacă nu încasează salariul în cont la BCR)

**Clienți cu venituri din pensie:**

- Decizia de pensionare definitivă
- Talon de pensie recent sau extras de cont curent de la altă bancă (doar dacă pensia nu este raportată la ANAF sau nu se încasează în cont la BCR)

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 fixă 3 ani / 5 ani / 10 ani** ulterior variabilă, la care poti beneficia de urmatărea reducere față de dobândă standard:
  - 1,20 p.p. reducere dacă vîi și rămîni cu salariul/pensia la BCR sau dacă ești client Max / Max Invest în cadrul Programului de beneficii
- **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:**

- cu oferta de dobândă fixă în primii 3 ani, 5 ani sau 10 ani, și de la început care va fi rata creditului tău în primii ani ai creditului 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 permit 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 90 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 90 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.

**RAPIDITATE ȘI TRANSPARENȚĂ, cu ajutorul aplicației GEORGE, disponibilă în premieră națională:**

- Încarci simplu și confortabil documentele în aplicație, fără drumuri la bancă
- știi de la început care sunt documentele de care ai nevoie în fiecare etapă și de unde le poți obține
- ești la curent cu stadiul dosarului tău și știi cat mai durează până la transferarea banilor către vânzător
- primești notificări pe măsură ce stadiul dosarului tău sau stadiul documentelor se modifică și ori de câte ori este necesară o nouă acțiune din partea ta
- aplicația este disponibilă în App Store și Google Playstore și o poți accesa simplu și sigur.

 **ETAPE:**

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

**- ANALIZA PRELIMINARĂ**

Vă lă noi, ne spui ce planuri ai, iar noi îți prezentăm condițiile de creditare, îți facem un calcul personalizat și totodată, îți povestim despre **aplicația George**, inovația BCR prin care ne poți trimite documentele online. Descarcă și instalează-ți aplicația. Te va scuti de multe drumuri la bancă și, în plus, cu ajutorul ei, vei ști în permanență în ce stadiu se află solicitarea ta de credit și ce ai de făcut.

Primești "Fișa Europeană pentru Informații Standardizate" unde vei găsi tot ce trebuie să știi pentru a lua o decizie informată în legătură cu creditul tău. Odată ce te-ai hotărât, te aștepțăm să semnezi cererea de credit.

**- ANALIZA FINANCIARĂ**

În această etapă analizăm dosarul de credit. Încarci direct în **aplicația George** documentele necesare, iar în urma verificării acestora și a analizei încadrării veniturilor tale îți comunicăm suma maximă pe care o poți împrumuta. Această informație te va ajuta în momentul căutării locuinței.

**- ANALIZA PROPRIETĂȚII**

Ți-ai găsit casa dorită? Vezi în **aplicația George** de ce documente ai nevoie și de unde le poți obține. Apoi încarcă-le direct în aplicație, simplu, sigur și confortabil, fără drumuri la bancă.

Tot acum este evaluată casa și plătești taxa de evaluare. Te putem ajuta în evaluarea imobilului cu un evaluator propus de bancă sau îți poți alege un alt evaluator membru ANEVAR. La finalizarea analizei, vei primi aprobarea finală pentru cererea de credit.

**- APROBAREA CREDITULUI**

Felicitori! Creditul este aprobat! Ești foarte aproape să devii proprietarul casei mult dorite!

După aprobarea creditului, te aștepțăm să semnezi contractul de credit, contractul de vânzare, contractul de ipotecă și polițele de asigurare a imobilului. Solicită apoi notarului:

- să înscrie ipoteca la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și
- să îți obțină un extras de Carte Funciară și o încheiere de intabulare a ipotecii. Încarcă aceste documente în **aplicația George** și, ulterior, te rugăm să le aduci la bancă în original.

**- PLATA VÂNZĂTORULUI**

Vom efectua plata către vânzător în baza contractului de credit și a contractului de vânzare cumpărare. De acum, ai tot timpul pentru amenajarea noii locuințe!

**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 de referință pentru creditele acordate în monedă națională 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 Coplătititorului și/sau Garantului tău în cazul în care suma rezultată din valorificarea garanției nu este suficientă pentru acoperirea întregii creațe.

