



# GHID DE CASĂ NOUĂ

Visezi la o locuință nouă? Îți suntem alături pentru a te muta cât mai repede **ACASĂ** cu **CREDITUL IMOBILIAR DE LA BRD**



**Vrei să îți cumperi o locuință nouă și cauți cea mai bună soluție pentru tine?**

Creditul imobiliar te ajută să îți îndeplinești dorința. Acesta se acordă pentru achiziția / construirea unei locuințe pe teritoriul României și este garantat cu ipotecă imobiliară.

## IA-ȚI CREDITUL IPOTECAR ÎN 4 PAȘI SIMPLI

- 1. Solicită o ofertă:** Vino în orice agenție **BRD** cu actul de identitate și însoțit de ceilalți co-împrumutați, dacă este cazul.
- 2. Obține aprobarea creditului:** Adu documentele de proprietate pentru evaluarea imobilului și obținerea avizului juridic.
- 3. Semnează contractul:** Semnează contractul de vânzare - cumpărare, contractul de credit și contractul de ipotecă.
- 4. Bucură-te de acasă:** Înscrie proprietatea pe numele tău, la administrația financiară.



### Ce avans trebuie să ai

Avansul minim pe care va trebui să îl ai pentru un credit imobiliar este de 15% dacă ești la prima achiziție, însă în anumite situații particulare, în funcție de locuința pe care vrei să o aduci în garanție, banca poate solicita un avans mai mare. Iar dacă prezinți un avans de minim 25% poți obține dobânzi mai mici. În cazul creditelor Noua Casă, avansul începe de la 5%.



### Ce tip de credit alegi

**Cu dobândă fixă:** o dobândă fixă îți oferă siguranța că rata ta rămâne constantă și nu se modifică pe toată durata creditului. Astfel, îți poți planifica exact bugetul și cheltuielile.

**Cu dobândă variabilă:** în cazul dobânzii variabile, variația indicilor de referință (IRCC/EURIBOR) nu poate fi preconizată pe termen lung, ceea ce înseamnă că există riscul modificării dobânzii creditului și implicit a ratei lunare, care poate crește, în cazul în care indicele de referință ar crește.

\*IRCC este indicele de referință pentru creditele consumatorilor, calculat pe baza tranzacțiilor interbancare și se actualizează trimestrial, la începutul fiecărui trimestru.

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) reprezintă rata dobânzii la care bănci de prim rang își oferă reciproc depozite interbancare la termen denumite în EURO. Cotațiile publicate într-o anumită dată sunt aplicabile pentru tranzacții cu decontare în a doua zi lucrătoare ulterioară datei publicării. Indicii de referință sunt afișați pe pagina de internet [www.brd.ro](http://www.brd.ro) și în unitățile Băncii.

**În lei sau în Euro:** Creditul într-o monedă străină aduce cu sine riscuri suplimentare legate de variația cursului de schimb între moneda veniturilor tale și moneda în care este acordat creditul. Recomandarea este să alegi creditul în moneda în care îți încasezi veniturile.



### Cum îți poți găsi o locuință

Accesează site-urile imobiliare, vizitează târgurile imobiliare sau showroom-urile complexurilor rezidențiale, iar dacă dorești să apelezi la o agenție imobiliară, asigură-te că este autorizată.



### Atunci când vizionezi o locuință:

- ▶ Verifică anul construcției în actele de proprietate. Dacă blocul a fost construit înainte de 1977, verifică dacă se înscrie pe lista clădirilor cu risc seismic și întreabă dacă au fost făcute lucrări de consolidare.
- ▶ Întreabă ce modificări au fost făcute în locuință (pereți de rezistență dărâmați, pereți construiți sau modificare/reconfigurare trasee conducte utilități, construire balcoane, anexe, mansarde, bucătărie mutată în balcon etc.). Dacă au fost demolați pereți, solicită autorizația de desființare, pentru a te asigura că nu erau de rezistență. Pentru ca locuința modificată să fie eligibilă, Banca poate solicita documente justificative pentru legalitatea modificărilor (ex. autorizație, documentație cadastrală actualizată).
- ▶ Proprietatea are utilități funcționale: energie electrică, gaze, termoficare, apă, canal din rețele publice sau sursă proprie? (există contracte individuale semnate cu furnizorii de utilități pentru cele din rețele publice).
- ▶ Uită-te și la scara blocului, la restanțieri.
- ▶ Vizitează zona, la diferite ore, pentru a vedea cum sunt vecinătățile. Dacă ai copii, întreabă de școli, grădinițe, parcuri.
- ▶ În cazul în care cumperi o casă, compară schița casei și amplasamentul gardului din schița cadastrală cu realitatea. Asigură-te că ce vezi în acte există și în realitate.



### De ce cheltuieli viitoare trebuie să ții cont

#### CHELTUIELI AFERENTE CREDITULUI

- ▶ Costul analizei dosarului de credit.
- ▶ Rata lunară a creditului, care include pe lângă capital, dobândă și comisioane (dacă este cazul) și prima de asigurare de viață (dacă optezi pentru asigurarea intermediată de bancă).
- ▶ Înscrierea garanțiilor reale mobiliare la Registrul Național de Publicitate Mobiliară (RNPM).
- ▶ Înscrierea garanției reale imobiliare în Cartea Funciară.
- ▶ Autentificarea contractului de garanție reală imobiliară la notar.
- ▶ Prima de asigurare de viață (necesară pe toată durata de creditare. Dacă este intermediată de bancă, valoarea primei lunare va fi inclusă în rata lunară de plată a creditului).
- ▶ Primele de asigurare de imobil.
- ▶ Costul cu evaluarea imobilelor aduse în garanție (dacă aceasta nu este efectuată de un evaluator desemnat de bancă sau dacă optezi pentru un credit Noua Casă, caz în care costul cu evaluarea imobilelor aduse în garanție trebuie asigurat de către tine).

#### CHELTUIELI OPERAȚIONALE NELEGATE DE CREDIT

- ▶ Costurile de renovare (dacă este cazul).
- ▶ Alte costuri legate de racordarea individuală la utilități (dacă este cazul).
- ▶ Cheltuielile de întreținere a locuinței.



### Ți-ai găsit locuința dorită și vrei să semnezi antecontractul de vânzare-cumpărare

Antecontractul de vânzare-cumpărare este actul prin care atât tu, cât și vânzătorul, vă obligați să încheiați în viitor, în condițiile stabilite, contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința dorită.

- ▶ Încearcă să negociezi un curs de schimb ferm la care să se facă tranzacția, pentru a nu avea diferențe de acoperit, în cazul în care cursul de schimb fluctuează semnificativ până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

- ▶ Înainte de a semna antecontractul de vânzare-cumpărare, poți aduce documentele de proprietate ale imobilului la bancă, pentru a realiza analiza juridică și a evalua garanția, dacă optezi pentru un evaluator desemnat de bancă. Abia după ce știi dacă proprietatea poate fi acceptată de bancă, îți recomandăm să semnezi antecontractul de vânzare – cumpărare.



### **Ai semnat antecontractul de vânzare - cumpărare și vrei să continui cu obținerea creditului**

În unitatea **BRD** vei primi suportul necesar și răspunsuri la toate întrebările pe care le-ai putea avea în acest pas, vei primi chiar și documente pe care să le poți analiza atent acasă.

De asemenea, te putem ajuta să alegi o asigurare de viață și de imobil, potrivite pentru tine. Poți alege să închei asigurările direct prin intermediul băncii, BRD fiind agent afiliat în legătură cu asigurările puse la dispoziție de BRD Asigurări de Viață, respectiv BRD Asigurări Generale.

Stabilește cu vânzătorul un termen de eliberare a locuinței și precizează-l în contractul de vânzare-cumpărare.



### **Ce trebuie să mai faci după aprobarea creditului**

În ziua agreată cu vânzătorul, notarul și banca, va trebui să semnezi:

- ▶ Contractul de credit.
- ▶ Contractul de vânzare - cumpărare și contractul de ipotecă imobiliară.
- ▶ Contractul de ipotecă mobilă.
- ▶ Polițele de asigurare de viață și imobil.



### **Pentru a te putea bucura de noua ta locuință, mai trebuie doar să...**

- ▶ Efectuezi înscrierea locuinței la Administrația Financiară pe numele tău, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- ▶ Transferi utilitățile pe numele tău; vei avea nevoie doar de o copie a contractului de vânzare-cumpărare și actul tău de identitate.



## **Gata, te-ai hotărât?**

## **Noi, echipa BRD suntem alături de tine pentru a te ajuta să te muți în noua ta locuință! ACASĂ.**

Îți oferim mai jos și un exemplu de calcul pentru un credit imobiliar contractat la BRD. Pentru mai multe detalii, poți accesa informațiile personalizate aferente fiecărui tip de credit aici: <https://www.brd.ro/persoane-fizice/credite>.

*Exemplu reprezentativ, calculat pentru finanțarea unei locuințe printr-un credit Habitat, pentru care imobilul adus în garanție are certificat de performanță energetică clasa A, în valoare de 264.000 Lei, acordat cu un avans de minim 25%, pe 30 de ani și rambursat în 360 de rate lunare egale, cu încasarea veniturii în cont BRD: dobândă fixă de 7,75%, DAE 8,49%, valoarea primei sume lunare de plată 1.978,45 lei, valoarea totală plătită: 702.829,32 lei (poate descrește ca urmare a rambursărilor în avans), care include comision analiză dosar 650 lei, comision administrare lunară cont curent asociat creditului zero lei (cost valabil pe perioada deținerii unui pachet de produse și servicii), asigurare de viață obligatorie 0,033% pe lună percepută la soldul creditului (dacă optezi pentru asigurarea distribuită de BRD, în calitate de agent afiliat al Asiguratorului BRD Asigurări de Viață). Costul cu evaluarea imobilului adus în garanție este zero lei dacă evaluatorul este desemnat de către bancă. Asigurarea de imobil (obligatorie) depinde de valoarea acestuia. Creditul este garantat cu ipotecă imobiliară. În cazul în care venitul nu se încasează în cont BRD, dobânda devine 8,16%, iar dacă renunți la pachetul de produse și servicii, comisionul de administrare lunară cont curent devine 6 lei.*

*Înainte de a lua decizia de a te împrumuta, analizează caracteristicile și implicațiile creditului. Asigură-te că ai înțeles riscurile asociate contractelor de credit, în principal cu privire la fluctuația veniturilor tale, sau la riscul valutar, în cazul în care veniturile obținute sunt în altă valută decât cea a creditului. Consecințele nerambursării pot fi raportarea la Biroul de Credit și la Centrala Riscurilor Bancare, precum și declanșarea procedurilor de recuperare.*