

Habitat/ Habitat Green/ Habitat ReStart

Creditul se acordă pentru investiții imobiliare pe teritoriul României după cum urmează:

▪ **cumpărare imobil**, inclusiv cumpărare imobil certificat ca fiind clădire verde, în baza certificatului « **Green Homes** » emis de **RoGBC**



- **achiziția unei cote-părți din imobil** în vederea reîntregirii dreptului de proprietate
- cumpărare teren în vederea construcțiilor viitoare, ameliorarea confortului locuinței/ creșterea valorii, a standardului, a calității locuinței/alte îmbunătățiri în locuință
- **construcție imobil**
- **terminare/ extindere/ modernizare/ reabilitare/ consolidare imobil**
- achitarea sultei referitoare la o locuință, rezultată din hotărâri judecătorești, din contracte de schimb, dintr-un act de partaj voluntar sau contract de tranzacție
- **refinanțarea**, consolidarea datoriilor existente de tip credit cu destinație imobiliară, finanțare valabilă doar prin creditul **Habitat ReStart**

DURATĂ CREDIT	120 - 360 luni
VALOARE CREDIT	• minim 10.000 Eur (<i>echivalent în Lei</i>) • maxim 85% din valoarea investiției
VALUTĂ CREDIT	LEI – <i>astfel pe durata creditului, nu există risc de curs de schimb valutar, în cazul în care veniturile dumneavoastră sunt în lei</i>
PERIOADĂ DE GRAȚIE PARȚIALĂ*	• maxim 12 luni, în cazul creditelor de construcție • maxim 6 luni, în cazul terminării lucrărilor de modernizare a locuințelor

** Puteți opta pentru perioada de grație, opțiunea putând fi exprimată la contractarea creditului. În perioada de grație parțială veți achita contravaloarea dobânzii, a comisioanelor și asigurarea de viață/ imobil. Capitalul nu va fi achitat în perioada de grație parțială.*

TIP DOBÂNDĂ

Aveți posibilitatea să optați între următoarele tipuri de dobândă:

✓ **Variabilă, pe toată durata creditului**

Dobânda variabilă este calculată ca sumă dintre IRCC și o marjă fixă de dobândă stabilită în contractul de credit.

✓ **Fixă, pe toata durata creditului**

Dobânda fixă asigură stabilitate în timp, pe durata creditului aceasta nu se poate modifica.

✓ **Fixă în primii 3, apoi variabilă până la finalul creditului**

În primii 3 de la acordarea creditului, beneficiați de dobândă fixă, urmând ca începând cu prima lună după cel de-al 3-lea an, dobânda să devină variabilă, fiind calculată ca sumă dintre IRCC valabil la acea dată și o marjă fixă de dobândă stabilită prin contractul de credit.

Indicele de referință pentru creditele acordate consumatorilor (IRCC) este calculat pe baza tranzacțiilor interbancare și se actualizează trimestrial, la începutul fiecărui trimestru. Indicele este afișat pe pagina de internet www.brd.ro și în unitățile Băncii.

Marja de dobândă este fixă, fiind stabilită de Bancă la momentul contractării creditului și nu se modifică pe durata creditului.

AVANS MINIM

- 15% din valoarea investiției.

SERVICII ACCESORII

▪ **Cont curent**

Pentru a putea contracta creditul, este necesar să dețineți un cont curent în aceeași monedă cu moneda creditului.

Dacă aveți deja deschis la BRD un cont curent în moneda creditului, atunci îl puteți utiliza pe acesta ca și cont suport la credit, în caz contrar, va fi necesar să deschideți unul.

Deschiderea contului curent nu este comisionată.

Contul curent va putea fi utilizat pentru următoarele operațiuni referitoare la credit:

- ✓ Punerea la dispoziție a creditului;
- ✓ Depunerea sumei lunare de plată.

Aceste operațiuni nu se comisionază.

În plus, contul curent va putea fi utilizat contra cost și pentru alte operațiuni bancare, fără legătură cu creditul contractat, fără a ne limita la acestea:

- ✓ Plăți facturi;
- ✓ Retrageri de numerar și plăți intra și interbancare, în măsura în care asigurați disponibil suplimentar în cont pe lângă valoarea sumei lunare de plată la credit;
- ✓ Încasarea salariului.

- **Asigurare de viață**

Pentru a putea contracta creditul este necesar să încheiați o asigurare de viață valabilă pe toată perioada de creditare, pe care să o cesionați în favoarea Băncii. Puteți opta între orice asigurator autorizat care prezintă nivelul de garantare solicitat de Bancă și un asigurator propus de Bancă. Contractul de asigurare se va încheia pe numele dumneavoastră, la Valoarea Creditului.

În cazul în care nu prezentați dovada reînnoirii poliței de asigurare, cu 3 zile lucrătoare înainte de încetarea acesteia, Banca poate încheia în numele și pe costul dumneavoastră polițe de asigurare de viață.

- **Asigurarea garanției ipotecare**

Pentru a putea contracta creditul este necesar să încheiați o asigurare pentru imobilul adus în garanție care să acopere toate riscurile. Asigurarea se va încheia pe toată durata creditului și se va cesiona în favoarea Băncii. În plus, este necesar să încheiați și să cesionați în favoarea Băncii și o asigurare PAD. Contractul de asigurare se va încheia pe numele dumneavoastră, la Valoarea Garanției Ipotecare din raportul de evaluare. Puteți alege orice asigurator autorizat care prezintă nivelul de garantare solicitat de Bancă, sau un asigurator propus de Bancă.

În cazul în care nu prezentați dovada reînnoirii polițelor de asigurare, cu 3 zile lucrătoare înainte de încetarea acestora, Banca poate încheia în numele și pe costul dumneavoastră polițe de asigurare împotriva tuturor riscurilor pentru garanția ipotecară.

EXTRA BENEFICII

- Aprobare financiară valabilă **90 de zile**, pentru a căuta imobilul dorit;
- Siguranța avansului achitat, prin depunerea acestuia într-un **cont escrow** și eliberarea sa doar în cazul îndeplinirii condițiilor contractuale. Contul escrow este o facilitate opțională și gratuită;
- Credit suplimentar, în valoare maximă de 20% din valoarea creditului imobiliar pentru acoperirea unor cheltuieli legate de investiția imobiliară (ex: cheltuieli notariale, cu evaluarea, modernizarea locuinței achiziționate din credit). Acest credit suplimentar se poate obține dacă:
 - ✓ se respectă încadrarea în gradul de acoperire cu garanții și în gradul de îndatorare permis;
 - ✓ se pot prezenta documente justificative care atestă nivelul cheltuielilor respective.
- În plus, un imobil certificat ca fiind clădire verde poate beneficia, prin creditul **Habitat verde**, de **costuri de finanțare mai mici** decât în cazul finanțării cumpărării unui imobil convențional. De altfel, un asemenea imobil are **costuri mai mici** pentru întreținere pentru



că este eficient energetic, construit din materiale non-toxice și durabile. Un imobil verde este prietenos cu mediul și cu locuitorii acestuia și oferă un grad ridicat de confort.

COSTURI INCLUSE IN DAE

- Dobânda
- Comisionul de analiză dosar
- Comisionul de administrare lunară cont curent
- Prima de asigurare de viață, dacă polița este intermediată de Bancă
- Prima de asigurare imobil, dacă polița este intermediată de Bancă
- Ordinul de plată condiționat încasat doar în cazul creditelor prin care se refinanțează valoarea expunerii de la alți creditori.

Costul cu evaluarea imobilelor aduse în garanție este zero dacă optați pentru evaluatorul desemnat de Bancă

Banca percepe un comision unic pentru servicii prestate la cerere pe durata creditului. Astfel de servicii sunt: emiterea acordului de înstrăinare, închiriere/grevare cu alte sarcini a Garanției Ipotecare. Comisionul este calculat în valoare fixă și perceput cu ocazia fiecărei solicitări formulate. Acest cost nu este inclus în DAE.

Suplimentar va trebui să achitați și următoarele costuri, care nu sunt cunoscute de către bancă și, în consecință nu sunt incluse în DAE:

- 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 atunci când polița nu este intermediată de Bancă
- Primele de asigurare de imobil, atunci când polița nu este intermediată de Bancă
- Costul cu evaluarea imobilelor aduse în garanție dacă aceasta nu este efectuată de un evaluator desemnat de Bancă

RAMBURSARE CREDIT

Creditul poate fi rambursat în sume egale sau în sume descrescătoare, opțiunea putând fi exercitată la contractarea creditului, dar și ulterior, pe perioada de derulare a creditului, prin încheierea unui act adițional la contractul de credit.

Creditul va fi rambursat lunar, valoarea ratelor fiind menționată în Graficul de rambursare anexă la contractul de credit.

Aveți dreptul, în orice moment, la rambursarea anticipată totală sau parțială a creditului. În acest scop, veți informa Banca despre intenția dvs. de a efectua o rambursare anticipată, printr-o notificare scrisă, depusă la orice unitate a Băncii și veți depune în contul dvs. curent suma pe care doriți să o rambursați anticipat, inclusiv orice alte sume ajunse la scadență.

În cazul rambursării anticipate parțiale, puteți solicita, fie menținerea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale, fie diminuarea valorii ratei lunare și menținerea perioadei de creditare inițiale, fie diminuarea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale. Banca nu percepe o compensație pentru rambursarea anticipată.

GARANȚII

În vederea acordării creditului, se solicită următoarele garanții:

- ipotecă mobilă asupra conturilor bancare ale împrumutatului;
- ipotecă imobiliară asupra imobilului finanțat prin credit (imobil cu destinație locativă și terenul aferent, după caz);
- alte imobile aflate în proprietatea dvs. sau a unui terț, după caz;
- garanții cu grad mare de lichiditate: titluri de stat, scrisoare de garanție bancară, dacă este cazul

Banca poate solicita până la maxim 3 garanții, dacă în urma efectuării analizei creditului se va considera necesar acest lucru, sau dacă nu contractați o asigurare de viață indiferent de motiv.

EVALUAREA GARANȚIEI IPOTECARE

Anterior punerii la dispoziție a creditului, aveți obligația de a prezenta Băncii un raport de evaluare al garanției imobiliare. Raportul de evaluare a imobilului va fi întocmit de un evaluator autorizat, independent, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Aveți dreptul de a opta între un evaluator desemnat de Bancă și orice alt evaluator autorizat ANEVAR. Dacă optați pentru realizarea evaluării de către Bancă, atunci costul aferent evaluării imobilului va fi suportat integral de către Bancă. În caz contrar, veți suporta toate costurile aferente evaluării.

În situația în care se optează pentru realizarea evaluării de către Bancă, iar în garanție sunt aduse mai multe imobile, atunci Banca va evalua fiecare imobil.

NERESPECTAREA ANGAJAMENTELOR

În situația nerespectării obligațiilor contractuale, creditul poate fi declarat scadent anticipat, Banca fiind în drept să solicite de îndată rambursarea integrală a acestuia și a dobânzilor calculate și să procedeze la recuperarea creanțelor prin orice mijloace prevăzute de lege.

EXEMPLU REPREZENTATIV

Exemplu reprezentativ valabil la data 21.07.2025, calculat pentru un credit HABITAT, pentru care imobilul adus în garanție are certificat de performanță energetică clasa A, în valoare de 330000 Lei, acordat cu un avans de minim 20%, pe 30 de ani și rambursat în 360 de rate lunare egale, cu încasarea venitului în cont BRD: dobândă fixă în primii 3 ani de 4,90%/an, ulterior IRCC + 2,29%, DAE 7,73%, valoarea primei rate lunare 1.860,30 lei, valoarea totală plătită: 847.433,02 lei (poate descrește ca urmare a rambursărilor în avans), care include comision analiză dosar 900 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 optați 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 5,16% în primii 3 ani, ulterior IRCC + 2.54%, iar dacă renunți la pachetul de produse și servicii, comisionul de administrare lunară cont curent devine 8 lei. Detalii privind pachetele de produse și servicii sunt disponibile pe brd.ro/carduri și conturi/pachete de cont curent.

Înainte de a lua decizia de a vă împrumuta, analizați caracteristicile și implicațiile creditului. Asigurați-vă ca ați înțeles riscurile asociate contractelor de credit, în principal, cu privire la fluctuația veniturilor dumneavoastră, variația indicelui monetar (IRCC pentru creditele acordate în lei) în cazul creditelor cu dobândă variabilă, 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 de Credit, precum și declanșarea procedurilor de recuperare.

DOCUMENTE NECESARE

- Acte de identitate pentru solicitantul creditului, inclusiv pentru soț/soție și co-împrumutați
- Documente care să ateste veniturile înscrise în cererea de credit pentru solicitantul creditului, inclusiv pentru soț/soție și co-împrumutați. Documentația este simplificată în baza acordului de consultare ANAF, pentru veniturile din salarii și pensii înregistrate la ANAF (nu sunt necesare documente de venit: adeverință de venit/talonul de pensie)
- Raportul de evaluare în cazul în care nu se dorește ca evaluarea să fie realizată prin intermediul Băncii
- Anteccontract de vânzare-cumpărare/ declarație de pret

Documente necesare evaluării, în situația în care se optează pentru realizarea evaluării printr-un evaluator desemnat de Bancă:

- ✓ Actele de proprietate asupra imobilului ce face obiectul creditului/ constituie garanția creditului (contract de vânzare/ cumpărare, contract de donație în formă autentică, certificat de moștenitor, acte de dezmembrare/ dezlipire/ apartamentare/ alipire/ comasare etc.)
- ✓ Certificatul de performanță energetică a clădirilor și apartamentelor, întocmit potrivit prevederilor legale în vigoare (pentru imobilul finanțat prin credit și cele aduse în garanție, dacă este cazul)
- ✓ Extras de Carte Funciară recent, nu mai vechi de 60 de zile. Pentru evaluarea imobilului Extrasul CF poate să fie mai vechi de 60 de zile dacă nu s-a modificat proprietarul și nu s-a modificat structura proprietății.

Documente solicitate în cazul în care se refinanțează un credit de la o altă bancă:

- ✓ Acordul scris sau alt document, în ceea ce privește rambursarea anticipată a creditului (de exemplu: extras de cont) din partea băncii de la care urmează să se preia creditul în care se vor preciza: soldul creditului, dobânzile de plată la zi și comisioanele valabile pentru creditul acordat pentru refinanțare
- ✓ Extras de Carte Funciară privind înscrierea proprietății, în care să apară înscrisă ipoteca imobiliară în favoarea celeilalte bănci
- ✓ Extras de Carte Funciară care să ateste radierea ipotecii imobiliare aflate în favoarea băncii de la care s-a preluat creditul și înscrierea ipotecii imobiliare în favoarea BRD.

Documente solicitate în cazul creditelor pentru construcții:

- ✓ Documentele care atestă dreptul de proprietate asupra terenului pe care se construiește locuința viitoare, din care să rezulte înscrierea acestuia în Cartea Funciară în condițiile legii, liber de orice sarcini/documentele care atestă dreptul de folosință și dreptul de construire asupra terenului, pe perioada existenței construcției, în cazul în care terenul nu este în proprietatea dvs.
- ✓ Contractul de antrepriză încheiat cu o societate de construcții, în calitate de antreprenor general al Imobilului, în baza căruia se solicită acordarea creditului, precum și un deviz estimativ al lucrărilor de construire sau modernizare/ finalizare/ extindere/ reabilitare/ consolidare a locuinței, cu valori actualizate, întocmit de persoane autorizate, conform legislației în domeniu
- ✓ Proiectul tehnic și detaliile de execuție a locuinței viitoare/lucrărilor de modernizare/ finalizare/ extindere/ reabilitare/ consolidare a locuinței, întocmite conform legii
- ✓ Graficul de eșalonare a plăților, întocmit în baza planului de finanțare/ graficului de execuție a lucrărilor convenit de Împrumutat cu constructorul, care să prevadă eșalonarea în timp a sumelor avansate din credit datorate constructorului, după caz
- ✓ Autorizația de construire a locuinței valabilă la data acordării creditului, înscrisă în Cartea Funciară a terenului pe care urmează să se construiască locuința viitoare, precum și avizele și acordurile necesare conform legii/ Autorizația de construire aferentă lucrărilor de modernizare/ finalizare/ extindere/ reabilitare/ consolidare a locuinței, înscrisă în Cartea Funciară a Imobilului, precum și avizele și acordurile necesare, conform legii
- ✓ Contractul încheiat cu un diriginte de șantier autorizat. Acest contract trebuie să fie în vigoare și să producă efecte depline la data semnării Contractului de credit

Banca își rezervă dreptul de a solicita și alte documente în funcție de particularitățile fiecărui dosar de creditare în parte.

Vă informăm că în lipsa furnizării de către dumneavoastră a tuturor informațiilor și documentelor necesare Băncii în vederea efectuării analizei creditului solicitat, creditul nu poate fi acordat.

Data:

Cu stimă,

Semnătură Bancă

Semnătură Client