

Ghid de informatii generale

creditul imobiliar Creditul ACASA

Creditul imobiliar Creditul ACASA									
Scopul / Destinatia creditului	✓ Achizitie imobil de tip locuinta; ✓ Refinantarea unui credit contractat pentru achizitia unui imobil de tip locuinta; Imobilul achizitionat va fi situat in unul din urmatoarele orase: Bucuresti, Bacau, Brasov, Cluj-Napoca, Constanta, Craiova, Pitesti, Ploiesti, Timisoara.								
Garantarea creditului	✓ Ipoteca imobiliara: • de rang I asupra imobilului achizitionat prin Creditul ACASA si asupra altor imobile aduse in garantie; sau • de rang II asupra imobilului achizitionat prin Creditul ACASA, in cazul imobilelor deja ipotecate in favoarea Bancii (pentru garantarea altor credite acordate de Banca) sau in cazul creditelor de refinantare. ✓ Ipoteca mobiliara asupra conturilor curente ale solicitantului de credit deschise la Banca; ✓ Ipoteca mobiliara asupra drepturilor de creanta reprezentand despagubiri rezultate din polita de asigurare a imobilului; ✓ Ipoteca mobiliara asupra creantelor reprezentand venituri.								
Perioada de creditare	5 ani - 30 ani								
Avans	- Pentru credite cu destinatia achizitie: • Avans minim 15% in cazul in care clientul nu detine in proprietate o locuinta; • Avans minim 25% in cazul in care clientul detine in proprietate o locuinta; - Pentru credite cu destinatia refinantare: Nu este cazul.								
Rata dobanzii	<table><tr><th>Variabila</th><th>Oferta speciala</th><th>Oferta standard</th></tr><tr><td>Rata dobanzii variabile</td><td>IRCC* + 2,75 p.p. marja fixa</td><td>IRCC* + 3,00 p.p. marja fixa</td></tr></table> Oferta speciala este valabila pentru detinatorii de CardAvantaj, card de salariu sau alte carduri de credit emise de Credit Europe Bank. Rata dobanzii este variabila si se modifica in datele de 1 (intai) Ianuarie, 1 (intai) Aprilie, 1 (intai) Iulie si 1 (intai) Octombrie ale fiecarui an, in functie de evolutia IRCC comunicat de BNR si publicat pe site-ul www.bnro.ro, in ultima zi lucratoare a trimestrului.			Variabila	Oferta speciala	Oferta standard	Rata dobanzii variabile	IRCC* + 2,75 p.p. marja fixa	IRCC* + 3,00 p.p. marja fixa
Variabila	Oferta speciala	Oferta standard							
Rata dobanzii variabile	IRCC* + 2,75 p.p. marja fixa	IRCC* + 3,00 p.p. marja fixa							

	*„IRCC” - reprezinta indicele de referinta calculat exclusiv ca medie aritmetica a ratelor dobanzilor zilnice ale tranzactiilor pe piata monetara interbancara (Indici zilnici) pentru trimestrul anterior, determinat in ultima zi lucratoare a trimestrului, urmand a se aplica de Banca pentru trimestrul urmator; „Indice zilnic” – reprezinta indicele care se calculeaza ca medie ponderata a ratelor dobanzilor la depozite cu volumul tranzactiilor de pe piata monetara interbancara, din cursul unei zile lucratoare. Dobanda se calculeaza asupra soldului tras al creditului incepand cu data primei trageri si se plateste pana la rambursarea integrala a creditului. Dobanda Creditului se calculeaza dupa formula: $D = S \times RD\% \times NEZL / NEZA$ (S-sold, RD%-rata anuala a dobanzii, NEZL-numarul efectiv de zile cuprins intre scadente, NEZA-numarul efectiv de zile in an - 365 sau 366). Numarul efectiv de zile cuprins intre scadente se calculeaza incepand cu data acordarii Creditului/data scadentei anterioare si pana in ziua anterioara scadentei curente. Dobanda se plateste lunar, odata cu principalul, prin rata de credit calculata. Platile se efectueaza din contul de disponibilitati al Imprumutatului deschis la Banca.
Metoda de rambursare	✓ Rate lunare egale (anuitati constante) ✓ Rate lunare descrescatoare (principal egal).
Rambursarea anticipata	Aveti dreptul, in orice moment, sa rambursati anticipat creditul, integral sau partial, la o data anterioara celei stabilite prin Contractul de credit, fara plata vreunei compensatii. In acest caz, aveti dreptul la o reducere a costului total al creditului, aceasta reducere constand in dobanda si costurile aferente sumei rambursate anticipat, pentru perioada dintre data rambursarii anticipate si data prevazuta pentru incetarea contractului de credit. In cazul rambursarii anticipate partiale, aveti dreptul de a alege intre: a) mentinerea valorii ratei lunare si diminuarea perioadei de creditare initiale; b) diminuarea valorii ratei lunare si mentinerea perioadei de creditare initiale; c) diminuarea valorii ratei lunare si diminuarea perioadei de creditare initiale.
Conditii pentru obtinerea creditului	Principalele documente necesare la solicitarea unui credit: ✓ actele de identitate (solicitant, sot/sotie si, dupa caz, persoane care participa cu veniturile lor la credit, garant) –vor fi depuse la momentul semnarii cererii de credit; ✓ cererea de credit; ✓ informarea referitoare la prelucrarea datelor personale in Sistemul Biroului de Credit – va fi efectuata la momentul semnarii cererii de credit; ✓ acordul de consultare a bazei de date a Centralei Riscului de Credit (CRC) – va fi semnat la momentul semnarii cererii de credit;

- ✓ acordul de consultare si prelucrare a informatiilor din bazele de date ale MFP - ANAF (in cazul clientilor care realizeaza venituri ce sunt raportate la ANAF) – va fi semnat la momentul semnarii cererii de credit;
- ✓ Adeverinta de salariu sau Adeverinta privind vechimea in munca (dupa caz) - pentru clientii ale caror venituri nu sunt raportate la ANAF si pentru clientii pentru care informatiile din bazele de date ANAF nu sunt concludente/relevante prin prisma veniturilor si a caracterului de permanenta al acestora;
- ✓ documente care atesta capacitatea solicitantului, sotului/sotiei si, dupa caz, persoanelor care participa cu veniturile lor la credit, de a dispune de venituri certe, cu caracter de permanenta, realizate din salarii, pensii, activitati independente, dividende, activitati prestate in baza unor conventii civile, contracte de colaborare etc.
- ✓ documente din care sa rezulte destinatia creditului solicitat (de ex. adresa de refinantare eliberata de banca unde se efectueaza refinantarea);
- ✓ documente din care rezulta aportul propriu din pretul imobilului achizitionat (daca este cazul);
- ✓ actele de proprietate asupra bunurilor propuse a fi aduse in garantia creditului;
- ✓ alte documente, dupa caz, pe care banca le poate solicita in functie de tipul veniturilor realizate, destinatia creditului etc.

Atentie! In cazul in care nu furnizati informatiile si nu prezentati documentele necesare pentru obtinerea creditului, banca nu va fi in masura sa efectueze verificarile necesare si, prin urmare, creditul nu poate fi aprobat.

Pentru a beneficia de conditiile de creditare descrise in prezentul document, pana la momentul utilizarii creditului, trebuie sa indepliniti urmatoarele obligatii:

- ✓ Incheierea si mentinerea pe toata perioada contractului de credit a unei **polite de asigurare obligatorie PAD** si ipotecarea in favoarea bancii a dreptului de creanta reprezentand despagubiri decurgand din polita de asigurare; Costul acestei polite de asigurare obligatorie PAD este 20 EUR pe an si a fost inclusa in calculul DAE;
- ✓ Incheierea si mentinerea pe toata perioada contractului de credit a unei **polite de asigurare facultativa** a imobilului adus in garantie si ipotecarea in favoarea bancii a dreptului de creanta reprezentand despagubiri decurgand din polita de asigurare;

Polita de asigurare facultativa va fi incheiata in moneda creditului pentru o valoare egala cu valoarea evaluata a imobilului adus in garantie si va acoperi cel putin urmatoarele riscuri: incendiu, trasnet, explozie, calamitati naturale (cel putin cutremur, inundatie, alunecari de teren);

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata cu Ergo Asigurari S.A., costul estimativ cu prima de asigurare anuala este de 0.12% aplicat la valoarea evaluata a imobilului si a fost inclus in calculul DAE;

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata la alt asigurator, costul cu prima de asigurare nu este cunoscut de banca si nu a fost inclus in calculul DAE;

Politele de asigurare mentionate mai sus vor fi incredintate Bancii in original, prin intermediul oricarei agentii teritoriale, impreuna cu dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora.

	Va atragem atentia asupra eventualelor consecinte ale anularii intr-un stadiu ulterior a oricarua dintre serviciile accesorii aferente imprumutului: In cazul in care, pe parcursul derularii relatiei de creditare, nu va respectati obligatia de prelungire/reinnoire a politelor de asigurare a imobilului si nu prezentati bancii dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora, banca va incheia in numele si pe seama dumneavoastra polite de asigurare a imobilului cu care se garanteaza creditul pe o perioada de cel mult un an, costurile fiind suportate de dumneavoastra. Banca va incheia polita/politele de asigurare numai dupa notificarea prealabila cu privire la: obligatia de prelungire/reinnoire a politelor/politelor de asigurare, dreptul Bancii de a incheia polita/politele de asigurare in numele si pe costul dumneavoastra, conditiile politelor de asigurare ce urmeaza a fi incheiate. ✓ Evaluarea bunului adus in garantie de catre un evaluator autorizat La evaluarea unui bun imobil sunt utilizate standardele de evaluare obligatorii adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatoarelor Autorizati din Romania. Puteti alege intre un evaluator dintr-o lista propusa de banca de cel putin 15 evaluatori si orice alt evaluator autorizat, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania, raportul de evaluare urmand a se intocmi pe formatul standard acceptat de banca, comunicat in prealabil. Evaluarea se realizeaza in baza unui contract de prestare servicii de evaluare pe care-l veti incheia cu evaluatorul. ✓ Deschiderea unui cont curent in moneda creditului si mentinerea acestuia pe toata durata creditului. In acest cont se pune la dispozitie suma creditului si se fac rambursarile ratelor lunare aferente creditului. Pentru acest cont nu se percepe niciun cost pentru deschiderea sau administrarea acestuia. ✓ Constituirea si mentinerea garantiilor in favoarea bancii pe toata durata creditului Va atragem atentia ca, daca aceste obligatii nu sunt indeplinite, conditiile de imprumut descrise in prezentul document pot fi modificate.
Consecinte in caz de neplata	Neplata ratei de credit si a oricarui cost datorat in baza contractului de credit, precum si intarzierea la plata acestora, conduc la: ✓ Majorarea sumelor datorate bancii, prin acumularea de dobanzi penalizatoare. Dobanda penalizatoare se calculeaza pe baza de procent fix in valoare de 3 puncte procentuale care se adauga la rata dobanzii curente si se aplica la principalul restant. In toate cazurile, cuantumul dobanzilor penalizatoare nu va depasi principalul restant. In cazul in care dumneavoastra sau sotul/sotia va aflati in una din urmatoarele situatii: somaj, reducere drastica a salariului (o reducere de cel putin 15% din valoarea acestuia) sau deces, dobanda penalizatoare nu va depasi cu mai mult de doua puncte procentuale rata dobanzii curente. In acest caz, veti depune la creditor o cerere scrisa insotita de documente care sa ateste situatia in care va aflati. Aceasta dobanda va fi perceputa pana la incetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor, dar nu mai mult de 12 luni. In caz de deces, perioada nu poate fi mai mica de 6 luni. Aveti obligatia de a notifica

	creditorul de îndată, dar nu mai târziu de 15 zile calendaristice, cu privire la încetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor. ✓ Declaraarea scadentei anticipate și începerea procedurii de executare silită. Banca poate declara creditul scadent anticipat după înregistrarea unui număr de 90 de zile consecutive de restanță la plata ratelor. După o perioadă de 3 luni de la declaraarea scadentei anticipate, Banca poate declanșa procedura de executare silită. La solicitarea expresă a dumneavoastră, Banca poate reduce această perioadă. ✓ Raportarea sumelor restante la Biroului de Credite S.A. - începând cu a 31-a zi de întârziere la plata. ✓ Raportarea debitelor restante la Centralei Riscurilor de Credit și alte structuri asemănătoare - Banca va raporta lunar existența debitelor restante înregistrate la sfârșitul lunii calendaristice, în luna imediat următoare.
Avertizare privind riscurile contractării creditului	Prin contractarea unui credit cu dobândă variabilă va expuneți riscului de rată a dobânzii, ce va poate afecta posibilitatea de plată. Acest risc este generat de creșterea indicelui de referință menționat în componenta ratei dobânzii, ce poate determina creșterea ratei dobânzii și majorarea sumei lunare de rambursat. De asemenea, costul total al creditului, arătat de DAE, se poate schimba pe parcursul derulării contractului de credit. Veniturile dumneavoastră pot varia. Va rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele lunare, în cazul în care veniturile dumneavoastră vor scădea.
Exemple de calcul	Exemplu reprezentativ pentru clienții care dețin un card de credit sau un card de salariu emis de Credit Europe Bank N.V. Amsterdam Sucursala București, pentru un credit în valoare de 250.000 LEI acordat pe o perioadă de 360 luni, cu o rată de dobândă variabilă* de 8,30% pe an: • Rate egale (anuitati): DAE** este 8,80%, rata lunară este 1.887,66 LEI, costul total al creditului este 440.134,60 LEI, valoarea totală plătită 690.134,60 LEI. • Rate descrescătoare (principal egal): DAE** este 8,85%, rata lunară este 2.456,78 LEI, costul total al creditului este 322.798,09 LEI, valoarea totală plătită 572.798,09 LEI. Exemplu reprezentativ pentru clienții care nu dețin un card de credit sau un card de salariu emis de Credit Europe Bank N.V. Amsterdam Sucursala București, pentru un credit în valoare de 250.000 LEI acordat pe o perioadă de 360 luni, cu o rată de dobândă variabilă* de 8,55% pe an: • Rate egale (anuitati): DAE** este 9,07%, rata lunară este 1.931,88 LEI, costul total al creditului este 456.061,15 LEI, valoarea totală plătită 706.061,15 LEI. • Rate descrescătoare (principal egal): DAE** este 9,12%, rata lunară este 2.563,22 LEI, costul total al creditului este 332.201,91 LEI, valoarea totală plătită 582.201,91 LEI. ** A fost considerat IRCC valabil pentru perioada 01.07.2025 - 30.09.2025 egal cu 5,55%. <i>Rata dobânzii este compusă din IRCC + marja fixă 3,00%, respectiv de 2,75% în cazul ofertei speciale.</i>

	** DAE include urmatoarele costuri: rata dobanzii, comisionul pentru plati prin virament 3 lei, costurile pentru asigurarea imobilului (primele de asigurare imobil aferente politei de asigurare obligatorii impotriva dezastrelor PAD si aferente politei de asigurare facultativa pentru asigurarea imobilului, daca se incheie cu societatea de asigurari pentru care Banca actioneaza in calitate de agent de asigurare subordonat si intermediaza incheierea asigurarilor) si nu include costurile percepute de terti, care nu sunt cunoscute de catre banca (taxe si onorarii notariale; taxele pentru Autoritatea Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara; taxa de evaluare pentru evaluarea intocmita cu un evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania ce nu este angajat al Bancii; primele de asigurare imobil in cazul in care acestea sunt incheiate cu alta societate de asigurari in afara de Societatea de Asigurari pentru care Banca actioneaza in calitate de agent de asigurare subordonat si intermediaza incheierea asigurarilor).
Costuri care nu sunt incluse in DAE	• Comision unic: 250 LEI. Acesta se percepe pentru prestarea unor servicii la cererea clientului, cum ar fi, dar fara a se limita la: - Emiterea acordului de construire/demolare sau pentru alte modificari ale garantiei imobiliare (dezmembrare, alipire,extindere, consolidare, demolare, precum si pentru alte modificari aduse garantiei si pentru care este necesar acordul creditorului). Comisionul se aplica pentru fiecare acord solicitat si eliberat. Comisionul se incaseaza cel tarziu la momentul emiterii acordului. - Evaluarea unei garantii reale pentru credit, de catre evaluatorul angajat, in cazul suplimentarii garantiilor existente / modificarilor aduse garantiilor existente (de exemplu construire, extindere, consolidare, demolare, dezmembrare, alipire etc) / inlocuirii unei garantii existente, dupa acordarea creditului.Comisionul se aplica pentru fiecare garantie evaluata. Comisionul se incaseaza ulterior depunerii solicitarii si anterior efectuarii evaluarii. Acest comision nu se percepe in conditiile in care Imprumutatul plateste catre un tert toate costurile aferente constituirii si evaluarii noilor garantii. - Emiterea acordului de inscriere a unei ipotece de rang subsecvent pentru un bun imobil/mobil ce constituie garantie. Comisionul se aplica pentru fiecare acord solicitat si eliberat. Comisionul se incaseaza cel tarziu la momentul emiterii acordului. Acest comision nu se percepe in situatia in care acest acord este solicitat in scopul refinantarii creditului. - Emiterea acordului de instrainare a unui bun imobil/mobil adus in garantie. Comisionul se aplica pentru fiecare acord solicitat si eliberat. Comisionul se incaseaza cel tarziu la momentul emiterii acordului. - Emiterea acordului de inchiriere/comodat/orice solicitare in legatura cu bunul imobil/mobil adus in garantie. Comisionul se aplica pentru fiecare acord solicitat si eliberat. Comisionul se incaseaza cel tarziu la momentul emiterii acordului. - Emiterea unei declaratii scrise de catre Banca, in favoarea Garantului, in conformitate cu dispozitiile art. 2397 Cod civil cu o frecventa mai mica de 6 luni de la data tragerii creditului/de la ultima declaratie emisa de Banca in acest sens, conform articolului de lege mentionat mai sus. Urmatoarele costuri nu sunt cunoscute de creditor si, in consecinta, nu sunt incluse in DAE: - taxe si onorarii notariale; - taxele pentru Autoritatea Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara; - taxa de evaluare;

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• primele de asigurare imobil in cazul in care acestea sunt incheiate cu alta societate de asigurari in afara de Societatea de Asigurari pentru care Banca actioneaza in calitate de agent de asigurare subordonat si intermediaza incheierea asigurarilor. |
|--|---|

CREDIT EUROPE BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BCUCURESTI

Sediul in Municipiul Bucuresti, Bulevardul Timisoara nr. 26Z, Cladirea Anchor Plaza, Sector 6, cod postal 061331, e-mail office@crediteurope.ro,
inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J2024027422009, identificator unic european (EUID) ROONRC.J2024027422009,
inregistrata in Registrul Institutiilor de Credit cu numarul RB-PJS-40-079/11.11.2024,
Telefon 0801.000.000 (numar apelabil din reseaua fixa Orange Romania Communications) sau
0750.000.000//0724.100.000 (numar apelabil din orice retea de telefonie fixa sau mobila, inclusiv international)
E-mail: office@crediteurope.ro, Adresa internet: www.crediteurope.ro