

**Idea::Bank**  
**Practic. Simplu. Altfel.**

**Creditul de investitii imobiliare**  
**Idea::home**

**Ghidul Clientului**



Idea::home  
Faci  
cunostinta  
cu noua ta  
locuinta!



- **FINANTARE AVANTAJOASA:** Iti putem oferi pana la maxim 85% din valoarea investitiei, in functie de tipul garantiei, in limita a **1.000.000 lei**.

❖ **Bonus: 0% avans** daca poti prezenta o garantie suplimentara iar valoarea maxima finantata nu depaseste 75% din valoarea imobilelor aduse in garantie.



- **APROBARE FINANCIARA FACILA:** Afli rapid suma pe care o poti obtine si ai la dispozitie 90 de zile sa cauti noua ta locuinta.



- **TRANSPARENTA COSTURI:**
  - dobanda variabila avantajoasa: **IRCC + marja fixa de 3,45% 3,25%\***
  - **discount de 0,50 p.p. in cazul virarii venitul într-un cont Idea::Bank**
  - comision analiza: 600 lei (achizitie) / 0 lei (refinantare)
  - taxa evaluare imobil: 0 lei.



- **MODALITATE DE RAMBURSARE:**
  - Rambursezi rapid prin internet banking Idea::myBank,
  - in orice sucursala Idea::Bank
  - prin statiile de plata SelfPay.

**FINANTAREA CHELTUIELILOR INITIALE:** Poti opta pentru includerea in valoarea creditului a cheltuielilor ocazionate cu notarul, inscrierea garantiilor la Cartea Funciara.

**\*Oferta valabila in perioada  
24.05.2021-31.07.2021**

# Pune-ti planurile intr-un Idea::home si esti sigur ca lucrurile se vor intampla asa cum iti doresti:

## > Persoane fizice

> **Varsta:** între 21 ani și 65 de ani, inclusiv, la data terminării contractului de credit.

> **O gama variata de venituri acceptate:** salarii, dividende, venituri din chirii, venituri din drepturi de autor, venituri din diurna, venituri din strainatate, venituri din profesii liberale, navigatori etc.

> **Suma min. / max. a creditului:** min 50.000 Lei și max 1.000.000 Lei, dar nu mai mult de Valoarea maxim finantata (in functie de tipul garantiei prezentate)

### > Avans minim:

- 15% din valoarea achiziției;
- 20% din valoarea achiziției (venituri din dividende sau chirii).

**Bonus:** 0% avans in cazul prezentarii unei garantii suplimentare, daca valoarea maxima finantata nu depaseste 75%/65% din valoarea imobilelor aduse in garantie si in cazul destinatiei Refinantarea altor credite pentru investitii imobiliare



> **Venit minim** 2.500 lei pentru un singur aplicant | 4.000 lei (în București) și 3.500 lei (în restul țării) pentru cel puțin 2 aplicanți la credit.

### > Destinație credit:

Achiziționarea unui imobil (clădire / teren)  
Refinantarea altor credite imobiliare/ipotecare

### > Perioada maxima de creditare:

- **30 de ani** pentru Dobandirea sau mentinerea drepturilor de proprietate asupra unui imobil
- **20 de ani** pentru dobandirea sau mentinerea drepturilor de proprietate asupra unui teren



### > Valoarea maxim finantata:

- max. 85% din valoarea imobilului pentru proprietățile rezidențiale;
- max. 80% din valoarea imobilului pentru proprietățile rezidențiale, în cazul veniturilor din dividende sau chirii;
- max. 65% din valoarea imobilului pentru proprietăți comerciale și terenuri.



**Idea::home**  
**Faci**  
**cunostinta**  
**cu noua ta**  
**locuinta!**

**Pentru a-ti face o idee despre cat poti plati pentru un credit Idea::home, in continuare poti gasi detaliate costurile percepute de Banca si cateva exemple reprezentative de cost:**

Dobanda	
Dobanda variabila = IRCC+ marja fixa de <b>3,45%</b> 3,25%	Discount (pentru optiune virare venit): 0,50 p.p.
Dobanda variaza in functie de evolutia indicelui de referinta IRCC si va fi actualizata si modificata de catre banca trimestrial, in functie de acest indice.	
Comisioane	
La acordare (sume care pot fi finantate din credit):	Pe parcursul creditului (punctual):
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comision de analiza (doar daca se acorda creditul): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Achizitionare imobil: 600 lei;</li> <li>▪ Refinantare credite investitii imobiliare: 0 lei.</li> </ul> </li> <li>✓ Taxa de evaluare imobil (evaluator contractat de Banca): 0 lei</li> <li>✓ In functie de destinatia creditului, poti opta pentru finantarea / acoperirea costurilor notariale pentru constituirea si publicitatea garantiilor imobiliare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comision unic pentru servicii prestate la cererea clientului: 250 lei</li> <li>✓ Comision lunar de administrare cont curent: 5 lei</li> <li>✓ Comision lunar de administrare credit: 0 lei</li> <li>✓ Prime de asigurare: ratele anuale aferente asigurarii PAD si asigurarii facultative.</li> </ul>

## Eu cam cat as plati? (Exemple reprezentative de cost pentru Idea::home de achizitie, dobanda variabila)

Valoare imobil	Avans achitat	Suma credit	Perioada credit	Rata dobanzii	Comision analiza	Rata Lunara*	Prima anuala	DAE	Valoare totala platibila
235.294 RON	15%	200.000 RON	25 ani	4.42%	600 RON	1.107,60 RON	333,80 RON	4,84%	342.126 RON
470.588 RON	15%	400.000 RON	25 ani	4.42%	600 RON	2.210,21 RON	569,09 RON	4,77%	678.789 RON
705.882 RON	15%	600.000 RON	25 ani	4.42%	600 RON	3.312,81 RON	804,37 RON	4.74%	1.015.452 RON
Pret de achizitie imobil proprietate rezidentiala	Avans minim	Valoarea imprumutului	Perioada in care platesti ratele lunare	IRCC din 01.04.2021 + marja 2.95% (cu discount virare venit de 0.50 p.p.)	Se achita doar daca se acorda creditul	Rate egale formate din Principal si Dobanda	Prima rata: inainte de emiterea politelor, urmatoarele rate: anual	Ipoteza: asigurarea este incheiata prin Banca	Valoarea creditului + Costul total al creditului

In exemplele de DAE de mai sus au fost luate in considerare si costurile asigurarii imobilului în ipoteza in care ar fi incheiate cu societatea de asigurari propusa de Banca (UNIQA Asigurari): prima asigurare polita PAD in valoare de 20 euro / an la cursul BNR din data de 01.04.2021, respectiv prima de asigurare anuala estimativa aferenta politei facultative calculata ca 0.1% aplicat la valoarea estimata a imobilului.

\*Te rugam sa tii cont ca valoarea ratelor lunare poate varia (crestere, scadere) in functie de evolutia indicelui de referinta IRCC. De asemenea, si veniturile tale pot varia. De aceea, inainte de incheierea unui contract de credit, te rugam sa te asiguri ca vei putea achita ratele lunare, in cazul in care, de exemplu, veniturile tale vor scadea si/sau rata dobanzii aferente imprumutului va creste.

# Costuri credit pentru investitii imobiliare

➤ Pentru a-ti face o idee despre toate costurile implicate de un credit pentru investitii imobiliare (costuri percepute de Banca si costuri percepute de terte parti), in continuare poti gasi o lista a acestora:

COSTURI	Valoare	Modalitate de percepere	Moment percepere
Rata anuala a dobanzii curente	IRCC+ marja fixa de <del>3,45%</del> 3,25%	Prin rata achitata conform graficului	Lunar, la scadenta
Comision de analiza	600 RON (achizitie) / 0 RON (refinantare)	Retinere din Suma Imprumutului / Din surse proprii ale Imprumutatului	O singura data (doar in cazul in care se acorda creditul)
Taxa de evaluare imobil (de catre un evaluator agreat de Banca )	0 RON	Acoperit din comisionul de analiza (in cazul creditului de achizitie)	-
Prima de asigurare polita PAD	20 EUR in echivalent RON calculat la cursul BNR din ziua platii	Din surse proprii ale Imprumutatului	Anual (la acordare si fiecare 12 luni, la reinnoirea politei)
Prima de asigurare polita Facultativa (incheiata cu UNIQA Asigurari)	0.1% aplicat la valoarea evaluata a imobilului	Din surse proprii ale Imprumutatului	Anual (la acordare si fiecare 12 luni, la scadenta)
Comision de administrare cont curent	5 RON	Din surse proprii ale Imprumutatului	In ultima zi lucratoare a lunii
Comision unic pentru servicii prestate la cererea clientului	250 RON	Din surse proprii ale Imprumutatului	Ocazional, pentru prestarea de servicii la cererea Clientului
Onorariu notarial autentificare contract vânzare-cumparare	Conform grilei de tarife a Biroului Notarial	Din surse proprii ale Imprumutatului / Retinere din Suma Imprumutului (achizitie) / Suportate de Banca (refinantare)	La semnarea contractului de vanzare-cumparare
Onorariu notarial autentificare contract de ipoteca – sume in RON fara TVA (cota de 20%), sume cu caracter indicativ	Pana la 50.000 RON: 0,65% min. 100 RON; [50.000,0001 - 100.000 RON]: 325 RON + 0,5% pentru suma peste 50.000 RON; [100.000,0001 - 200.000 RON]: 575 RON + 0,32% pentru suma peste 100.000 RON; [200.000,0001 - 500.000 RON]: 895 RON + 0,13% pentru suma peste 200.000 RON; Peste 500.000,0001 RON: 1.285 RON + 0,07% pentru suma peste 500.000 RON	Din surse proprii ale Imprumutatului / Retinere din Suma Imprumutului (achizitie) / Suportate de Banca (refinantare)	La semnarea contractului de ipoteca
Tarifele percepute de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara pentru inscrierea ipotecii imobiliare	Ipoteca/ privilegiu: 100 RON / imobil + 0,1% din valoarea creantei garantate; Extras CF de autentificare: 40 RON / imobil	Din surse proprii ale Imprumutatului / Retinere din Suma Imprumutului (achizitie) / Suportate de Banca (refinantare)	La semnarea contractului de ipoteca



**Idea::home  
Faci  
cunostinta  
cu noua ta  
locuinta!**

## Garantii:

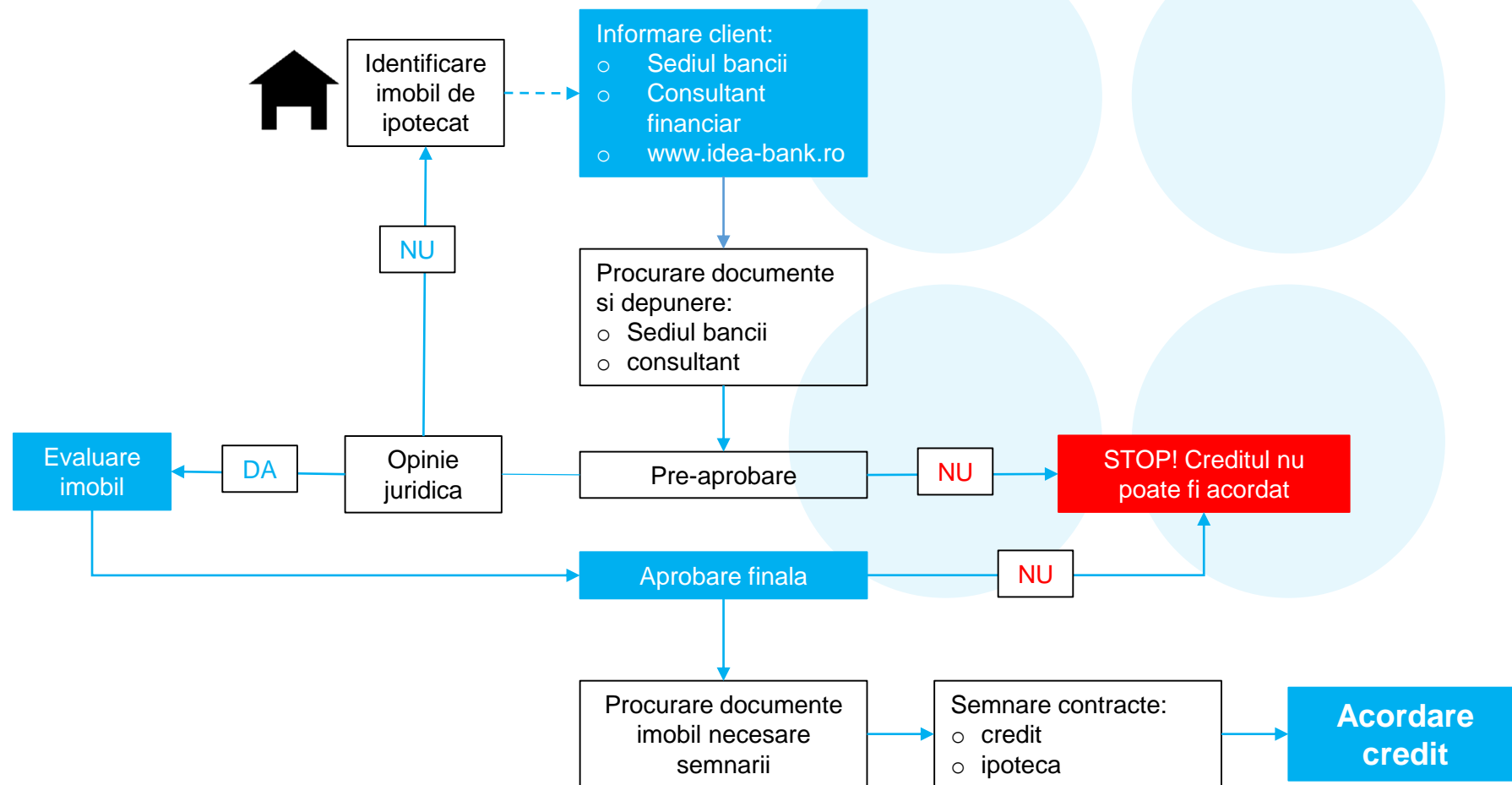
- **Ipoteca imobiliara de rang I** asupra imobilului finantat si, daca e cazul, asupra unui imobil suplimentar aflat in proprietatea Imprumutatului, a unuia din coimprumutati sau a unei terte persoane (garant ipotecar);

**Nota: Se poate accepta ipoteca imobiliara de rang inferior in urmatoarele situatii:**

- Daca ipoteca/ipotecile imobiliare de rang superior sunt constituite tot in favoarea Idea Bank;
- Daca ipoteca imobiliara de rangul I este constituita in favoarea altui creditor – in cazul creditului Idea::home de refinantare.
  - **Polite de asigurare a imobilului adus in garantie** (PAD + Asigurare facultativa), cesionata in favoarea Bancii / beneficiar Banca
- **Ipoteca mobiliara** asupra conturilor curente si asupra veniturilor imprumutatului si, dupa caz, ale co-imprumutatului – inscrise la R.N.P.M.
- **Pentru imobilele aduse in garantie este obligatorie incheierea a doua polite de asigurare, fie cu o societate de asigurare propusa de Banca (UNIQA Asigurari), fie cu alta societate de asigurare aleasa de tine:**
  - Asigurarea impotriva dezastrelor naturale (PAD)
  - Asigurarea facultativa a locuintei.
- **Caracteristici de baza ale asigurarii de locuinta:**
  - Asigurarea facultativa a locuintei acopera pierderile materiale datorate unor evenimente neprevazute ca de exemplu: dezastre naturale, incendiu, trasnet, explozie, caderi de corpuri aviatice, riscuri atmosferice, etc.
  - Pachetul de riscuri AVANTAJ de la UNIQA Asigurari si clauze suplimentare pentru Raspunedere civila si Asigurarea bunurilor uzuale din locuinta
  - Suma asigurata: 20.000 EUR (pentru polita PAD) / Valoarea evaluata a imobilului adus in garantie (pentru polita facultativa)
  - Durata asigurarii: 1 an, cu reinnoire anuala (pentru polita PAD) / pe perioada de creditare (pentru polita facultativa)
  - Plata anuala a primelor de asigurare.

# Pe scurt, mai jos regasesti pasii pe care trebuie sa-i parcurgi pentru accesarea unui credit Idea::home

1. M-am informat
2. Am depus actele la banca.
3. Am obtinut pre-approbarea (acord financiar).
4. Opinie juridica favorabila.
5. S-a evaluat imobilul.
6. Am obtinut aprobarea finala.
7. Am procurat actele solicitate de notar.
8. Am semnat contractele.
9. Am contractat creditul.





# Documente necesare in functie de etape:

## 1. La depunerea dosarului

- Cerere de Credit
- Informare referitoare la prelucrarea datelor personale in Sistemul Biroului de Credit si Cerere de credit preliminara
- Acord de consultare la Centrala Riscului de Credit
- Nota de informare cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal
- Acte de identitate ale solicitantului, ale sotului / sotiei si ale altor codebitori
- Acord interogare ANAF / Documente privind venitul (in functie de tipul de venit obtinut)
- Documente necesare emiterii opiniei juridice (de la pasul 2): daca imobilul de achizitionat a fost deja identificat

## 3. La semnarea contractelor de ipoteca si vanzare-cumparare

- Acte de identitate parti semnatare
- Raport de evaluare imobil propus in garantie
- Extras de Carte Funciara (pentru autentificare)
- Certificat de atestare fiscala (emis de Serviciul de Taxe si Impozite)
- Certificat de performanta energetica
- Facturi utilitati (gaze, electricitate etc.)
- Adeverinta din partea asociatiei de proprietari (plata la zi a intretinerii)
- Actele de proprietate ale imobilului finantat – in original
- Incheiere de intabulare – in original

## 2. Pentru emiterea opiniei juridice si a raportului de evaluare

- Anteccontract de vanzare-cumparare a imobilului finantat (daca a fost incheiat) – copie
- Actele de proprietate ale imobilului finantat – copii
- Acte de identitate ale proprietarilor imobilului finantat - copii
- Documentatie cadastrala (plus releveu) – copie
- Incheiere de intabulare – copie
- Extras de Carte Funciara (de informare)
- Certificat de urbanism nu mai vechi de 30 de zile, in cazul terenurilor
- In cazul creditelor de refinantare:
  - Contract de credit, scadentar si Adresa de refinantare – din care sa rezulte informatiile necesare cu privire la creditul de refinantat: tip credit, valuta, perioada, totalul datoriei la zi defalcata pe componente, cont IBAN etc.
  - Adresa din partea bancii care a acordat creditul prin care s-a achizitionat imobilul, continand acordul acesteia cu privire la vanzare si constituirea ipotecii de rang subsecvent (daca imobilul este ipotecat/achizitia acestuia a fost facuta prin credit imobiliar)

## 4. La acordarea creditului

- Contract de Credit (si grafic de rambursare)
- Formular „Fisa Europeana de Informatii Standardizate”
- Contract de vanzare-cumparare ce are ca obiect dobandirea dreptului de proprietate asupra imobilului finantat
- Contractul de ipoteca imobiliara (autentificat de un Notar Public)
- Extras CF privind intabularea ipotecii sau Nota de Inregistrare generata de pe portalul ancpi.ro

## Cum poti aplica pentru Idea::home?



### Idea:: Call Center

Suna la **\*4455 / 021.318.95.00.**



### Sucursala Idea::Bank

Ne poti vizita in oricare dintre [sucursala](#) **Idea::Bank** pentru mai multe detalii.



### SMS

Prin **SMS** la **1710** cu mesajul "**Home**" si te sunam noi.



### FACEBOOK

Intra si pe pagina noastra de [Facebook](#) si fii la curent cu toate ideile pe care le pregatim pentru tine.

# Multumim!

Pentru nelamuriri si intrebari, va stam la dispozitie:

Echipa Idea | [salut@idea-bank.ro](mailto:salut@idea-bank.ro)

Acest document reprezinta o oferta supusa unor termeni si conditii. Acest document nu reprezinta un acord asupra elementelor esentiale ale unui contract, nicio promisiune de imprumut sau de creditare si nici nu are valoare de antecontract. Pentru a se putea contracta un credit sau achizitiona un produs al Bancii in conditiile prezentei oferte este necesar sa fie indeplinite conditiile din acest document, conditiile impuse de produsul solicitat si criteriile de elibigilitate adoptate de Idea Bank S.A. ca urmare a legislatiei aplicabile, inclusiv regulamente si norme ale Bancii Nationale a Romaniei.

[www.idea-bank.ro](http://www.idea-bank.ro)



**Idea Bank**  
Practic. Simplu. Altfel.