

# JURNALUL casei tale

Tot ce trebuie să știi de  
când te gândești că  
vrei o locuință până  
când te muți în ea



**Raiffeisen  
Bank**



## **Pasul 1**

La ce sumă mă încadrez? Preaprobarea financiară ..... 1

## **Pasul 2**

Ce cheltuieli am din momentul în care cumpăr o locuință și până mă mut în ea? ..... 3

## **Pasul 3**

Ce îmi doresc de la locuința visată? ..... 5

## **Pasul 4**

Prima mea casă. De unde încep? Tips & Tricks ..... 7

Să îmi cumpăr apartament sau casă? ..... 7

Cum să încep căutarea propriu-zisă? ..... 7

Cum să găsesc cât mai repede ceea ce caut? ..... 7

La ce să fiu atent când vizionez o locuință? ..... 8

Ce documente ale proprietății îmi sunt utile? ..... 8

## **Pasul 5**

Mi-am găsit casa. Ce fac acum? ..... 9

Ce este un antecontract? ..... 9

Taxele notariale de autentificare ..... 9

Penalități prevăzute în antecontract ..... 10

Cum verific actele de proprietate? ..... 10

Este locuința potrivită pentru finanțare? ..... 11

Cum se evaluează locuința? ..... 11

Ce documente sunt necesare pentru evaluare? ..... 11

Cum comand un raport de evaluare? ..... 12

Aprobarea finală a creditului ..... 13

Asigurarea imobilului ..... 14

Semnarea contractului ..... 14

## **Pasul 6**

În sfârșit am casa mea! ..... 15

Ultimele formalități ..... 15

Amenajarea casei ..... 16



## PASUL 1

La ce sumă  
mă încadrez?



E super simplu să afli ce sumă poți împrumuta pentru viitoarea ta locuință. Doar alegi una dintre opțiunile pe care ți le-am pregătit:



Intri pe [www.raiffeisen.ro/persoane fizice/credite imobiliare/credit imobiliar](http://www.raiffeisen.ro/persoane-fizice/credite-imobiliare/credit-imobiliar) și folosești calculatorul nostru de credit.

**sau**



Vii în orice agenție Raiffeisen Bank, semnezi acordul ANAF și obții pe loc sau în maximum 24h\* o preaprobare financiară, valabilă maximum 90 de zile.

**OFERTĂ  
DETALIATĂ**

\*În unele situații este posibil să ți se ceară documente suplimentare și, astfel, timpul de răspuns se poate prelungi.

**sau**

Ne lași datele tale de contact pe [www.raiffeisen.ro](http://www.raiffeisen.ro) -> persoane fizice -> credite imobiliare -> credit imobiliar și un specialist Raiffeisen te va căuta în cel mai scurt timp.

**WWW.**

Apropo, în această etapă nu ai nevoie de documentele locuinței pe care vrei să o cumperi și nici **NU PLĂTEȘTI COMISIOANE!**



## ? SPUNE-MI MAI MULTE

Ca să îți putem spune suma la care te încadrezi, realizăm pentru tine o **PREAPROBARE FINANCIARĂ**, adică o analiză a veniturilor și cheltuielilor tale, așa cum rezultă din documentele semnate. **Astfel, putem determina bugetul pe care îl poți aloca unui credit**, precum și suma pe care o poți împrumuta de la Bancă.

Apropo, aceasta din urmă depinde și de localitatea în care dorești să cumperi locuința.

De ce documente am nevoie acum?



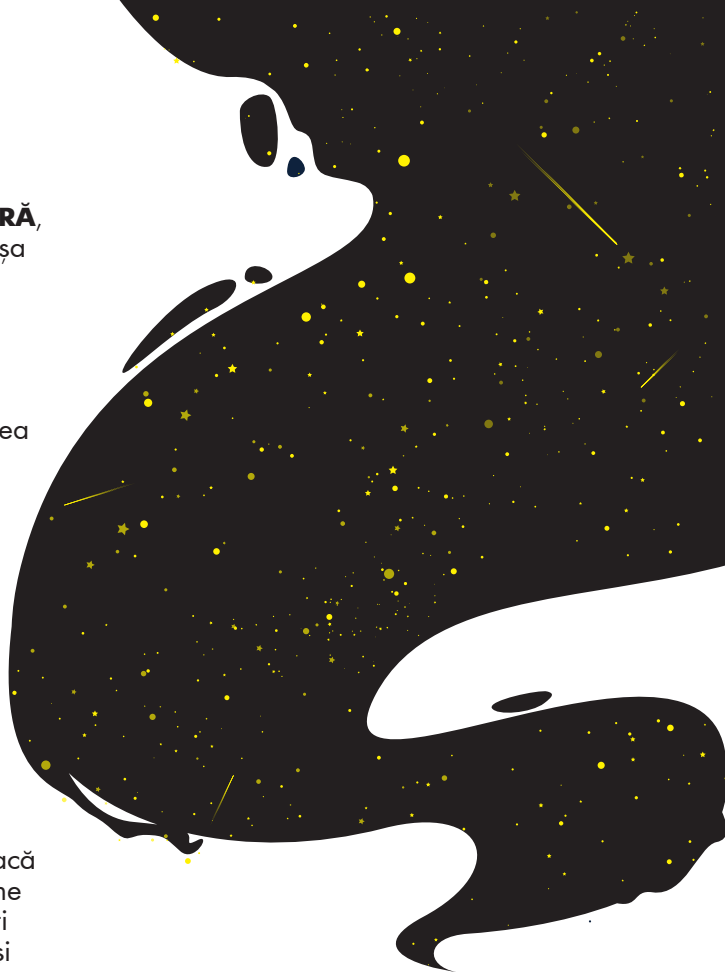
**Carte de identitate** pentru tine (și dacă este cazul, pentru codebitori – persoane cu care poți cumula veniturile și împărți cheltuielile, inclusiv cele ale creditului și nu numai)



**Acorduri ANAF** (pe care le găsești în Agenție) pentru tine (și dacă este cazul, pentru codebitori), în cazul în care obții venituri din salarii



**Documente de venit** pentru tine (și dacă este cazul, pentru codebitori) dacă ai alte tipuri de venit în afară de salarii.



Hai să visezi  
în continuare  
la casa dorită!

Pasul 2

**Pasul 1**  
La ce sumă mă încadrează?  
Preaprobarea financiară.

**Pasul 2** - Ce cheltuieli am atunci când cumpăr o locuință și până mă mulțumesc?

**Pasul 3**  
Ce îmi doresc de la locuința visată?  
Tips & Tricks

**Pasul 4**  
Locuința mea. De unde încep?  
Tips & Tricks

**Pasul 5**  
Mi-am găsit casa. Ce fac acum?

**Pasul 6**  
În sfârșit am locuința mea!

## PASUL 2

Ce cheltuieli am din  
momentul în care  
cumpăr o locuință  
și până mă mut în ea?



Fie că vrei să cumperi o garsonieră sau o casă mai mare, te sfătuim să ții cont de toate cheltuielile care vor interveni pe parcurs, pe lângă cele curente sau rata lunară a creditului.

Noi ți-am pregătit o listă care să te ajute în calcularea bugetului.

**Taxa evaluării imobilului** adus în garanție

**Prime de asigurare ale imobilului**

Polița obligatorie PAD

Polița facultativă de asigurare, cesionată în favoarea băncii pe toată perioada de creditare

**Taxele notariale** pentru încheierea antecontractului, contractului de vânzare-cumpărare, ipotecă etc.

**Costurile de renovare a imobilului** (dacă este cazul)

**Cheltuieli pentru obținerea certificatului energetic și clasa energetică** (de obicei, acestea cad în sarcina vânzătorului, nu a ta)

**Contractele de racordare la utilități** (dacă este cazul)

**Dotările și finisajele**

## Te ajutăm noi!

- ✓ Îți recomandăm o societate de asigurări
- ✓ Plătim ratele de asigurare în locul tău, fără comisioane suplimentare; doar ne împuternicești cu asta și scapi de grija plăților!

## Cum aleg polița facultativă?

Partenerul Raiffeisen Bank în numele căruia și pentru care încheiem polițe de asigurare pentru imobile (și cu care se garantează creditele pe care le acordăm) este **UNIQA ASIGURĂRI**.

Tu poți alege, însă, orice societate de asigurări, atât timp cât respectă condițiile impuse de Bancă.

Planurile tale  
prind deja contur!

  
Pasul 3

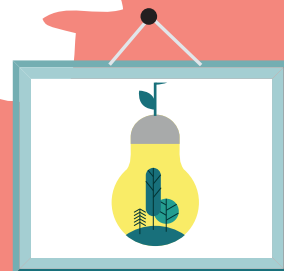
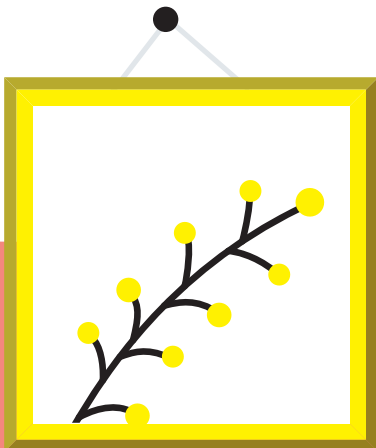
**Pasul 2** - Ce cheltuieli am atunci când cumpăr o locuință și până mă mut?

**Pasul 3**  
Ce îmi doresc de la locuința visată?

**Pasul 4**  
Locuința mea.  
De unde încep?  
Tips & Tricks

**Pasul 5**  
Mi-am găsit casa.  
Ce fac acum?

**Pasul 6**  
În sfârșit am locuința mea!



**Alege unui imobil cu certificare energetică de clasă superioară și banca te va susține cu o dobândă specială.**

Acum că ai idee asupra bugetului disponibil pentru avans și credit și asupra cheltuielilor suplimentare, poți visa... mai concret!

**Uite câteva ponturi din partea noastră:**

## PASUL 3

Ce îmi doresc de la locuința visată?



## Împarte cerințele pe categorii

- obligatorii pentru confortul personal: număr camere, vechimea locuinței, apropierea față de o școală etc.
- caracteristici la care poți renunța: bucătărie utilată, balcon, mărimea curții etc.



## la în calcul cheltuielile recurente



- rata lunară a creditului
- prima de asigurare a imobilului
- cheltuieli lunare de întreținere a locuinței
- cheltuieli cu utilitățile

## Informează-te asupra pieței imobiliare

- imobiliare.ro
- imopedia.ro
- magazinuldecase.ro
- anuntul.ro
- târguri imobiliare
- showroom-uri ale complexurilor rezidențiale



Stiați  
că?

### PRIMEȘTI O DOBÂNDĂ PREFERENȚIALĂ DACĂ:

- ✓ prezinți un certificat energetic clasa A sau un certificat energetic emis de ROGBC
- ✓ închei o asigurare de viață

**DESCOPERĂ-LE PE [www.raiffeisen.ro](http://www.raiffeisen.ro) -> Persoane fizice -> Produsele noastre -> Credite imobiliare -> Creditul imobiliar pentru proiecte rezidențiale**

Acum știi la ce să te aștepți când începi căutările propriu-zise!

Pasul 4

**Pasul 3**  
Ce îmi doresc de la locuința visată?

**Pasul 4**  
Locuința mea. De unde încep? Tips & Tricks


**Pasul 5**  
Mi-am găsit casa. Ce fac acum?

**Pasul 6**  
În sfârșit am locuința mea!



Să  
îmi cumpăr  
apartament  
sau casă?

## PASUL 4

Locuința mea.  
De unde încep?  
Tips and tricks

 Cumpărarea unei locuințe poate fi cea mai importantă investiție.

Noi suntem aici pentru tine cu **SOLUȚII ȘI SUGESTII** pentru a-ți face experiența mai ușoară.

	+	-
	<ul style="list-style-type: none"><li>● La consumul la utilități sau forma de încălzire dorită (gaze, lemne, centrală, panouri solare)</li><li>● Decizi cum îți amenajezi curtea, dacă dorești să extinzi locuința, să repari acoperișul sau să anvelopezi casa</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Cheltuieli mai mari cu utilitățile, reparațiile sau amenajările ulterioare</li><li>● Reguli de conviețuire cu vecinii și legislație aplicabilă în acest sens; spre exemplu, dacă dorești să construiești ceva la granița dintre proprietăți, ai nevoie de acordul vecinilor pentru obținerea autorizațiilor</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● Impozite anuale și prime de asigurări mai mici decât pentru o casă</li><li>● Întreținere mai ieftină în timp</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Depoziti de tot ce ține de părțile comune ale blocului (colocatar, vecini)</li><li>● Costuri de întreținere mai mari în cazul unui apartament cu încălzire centrală, fără contoare individuale</li><li>● Nu ai curte propriie</li></ul>

Cum încep  
căutarea  
propriu-zisă  
?

Cum  
găsesc mai  
repede ce  
caut?

✓ **Anunță pe toată lumea că vrei să îți cumperi locuință;** poți primi indicii prețioase și recomandări utile!

✓ **Contactează un agent imobiliar**

✓ **Caută singur locuința potrivită;** trebuie să știi, totuși, că asta înseamnă mai mult timp și efort din partea ta.

✓ **Întreabă Banca despre condițiile de finanțare a imobilelor;** pot fi criteriile impuse de legislație (în special la Noua Casă) sau de normele interne ale Băncii.

**De fapt, ai o grămadă de opțiuni!**

✓ **Urmărește lista de caracteristici făcută la Pasul 3.**

Cu cât modifici mai des lista, cu atât procesul de găsire a locuinței va dura mai mult.

✓ **Evită să vezi locuințe pe care nu ți le permiți.** Îți vei crea doar așteptări nerealiste.

✓ **Lasă emoțiile deoparte,** ca să poți observa elementele practice!  
**Noi îți recomandăm să urmezi 3 reguli de aur.**

La ce să fiu atent când vizionez 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.
- ✓ **Asigură-te că suprafața declarată a apartamentului corespunde** celei din schița actului de proprietate
- ✓ **Acordă atenție fațadei blocului**, verifică să nu aibă crăpături
- ✓ **Observă cât de bine este întreținut apartamentul**
- ✓ **Ține cont de orientarea apartamentului și de peisajul pe care îl vei vedea zilnic pe fereastră.** Spre exemplu, o locuință cu orientare spre nord va fi mai întunecoasă și mai rece.
- ✓ **NU TE GRĂBI.** Până la urmă, aceasta este o decizie foarte importantă pentru tine!
- ✓ **Ține minte aceste aspecte de care e bine să ții cont.**

Ce documente ale proprietății îmi sunt utile?

**Pentru a lua o decizie în cunoștință de cauză, cere proprietarului să îți dea acces la următoarele documente:**

- ✓ **Documentele proprietății.**
- ✓ **ATENȚIE!** Într-o primă fază, este suficientă o copie, însă înainte de a da avansul, cere să vezi documentele originale!
- ✓ **Schița locuinței**
- ✓ **Cartea imobilului:** aici vezi anul construcției și evenimentele importante din viața clădirii, precum eventualele consolidări.



### Ce presupune rezervarea imobilului?

Cunoscută și sub denumirea de AVANS, este suma pe care vânzătorul ți-o poate cere drept garanție a seriozității și interesului tău față de locuință, pentru a nu înstrăina proprietatea altei persoane.

**Valoarea avansului depinde de prețul locuinței, o sumă obișnuită fiind de aproximativ 500 - 1.000 Euro.**

Vezi ce informații trebuie să mai afli înainte de decizia finală!

Pasul 5

**Pasul 4**  
Locuința mea.  
De unde încep?  
Tips & Tricks

**Pasul 5**  
Mi-am găsit casa.  
Ce fac acum?

**Pasul 6**  
În sfârșit am locuința mea!

## PASUL 5

Mi-am găsit casa.  
Ce fac acum?

### Ce este un antecontract?

- 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. Înainte să îl semnezi, asigură-te că locuința are toate documentele în regulă și corespunde celor spuse de proprietar!
- Tu ai nevoie doar de actul de identitate, iar vânzătorul, de buletin și actele de proprietate ale locuinței, în original.

### Voi plăti taxe notariale de autentificare?

- Doar dacă optezi pentru autentificarea antecontractului de vânzare-cumpărare la notariat.
- De cele mai multe ori, banca nu îți va solicita acest lucru.



## **? Ce penalități sunt prevăzute ■ în antecontract?**

- Este alegerea ta și a vânzătorului să introduceți astfel de clauze în antecontract. Spre exemplu, o practică des întâlnită este ca, în cazul în care tranzacția nu se mai poate încheia din vina vânzătorului, acesta se angajează să îți dea dublul sumei plătite.
- Totodată, dacă tranzacția nu se încheie din cauza ta, vei pierde suma achitată în antecontract.

## **☰ ? Cum verific actele de proprietate?**

- Certificatul de sarcini sau extrasul din cartea funciară – îl obții online sau de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) în raza căreia se află locuința.
- Certificatul Fiscal – se eliberează de circa financiară în raza căreia se află locuința și arată dacă proprietarul are sau nu datorii la plata impozitelor la stat pentru casă.
- Titlul de proprietate – este cel mai important act, verifică-l cu atenție! Asigură-te că nu conține ștersături, ștampile neclare, semnături ilizibile, indescifrabile ale notarilor sau persoanelor oficiale.
- Documentația cadastrală – este important să întrebi vânzătorul dacă a făcut modificări față de schița cadastrală și dacă a avut autorizație pentru acestea.



## Este locuința potrivită pentru finanțare?

Pentru a afla acest lucru, te așteptăm în orice agenție Raiffeisen cu documentele aferente garanției.




## Cum se evaluează locuința?

Veți avea nevoie de un raport de evaluare, adică de acel document oficial care atestă valoarea de piață sau suma estimată pentru locuință la momentul evaluării.



## Ce documente sunt necesare pentru evaluare?

- Documentul de proprietate
- Documentația cadastrală aferentă proprietății care face obiectul vânzării
- Extrasul de carte funciară recent, dacă există

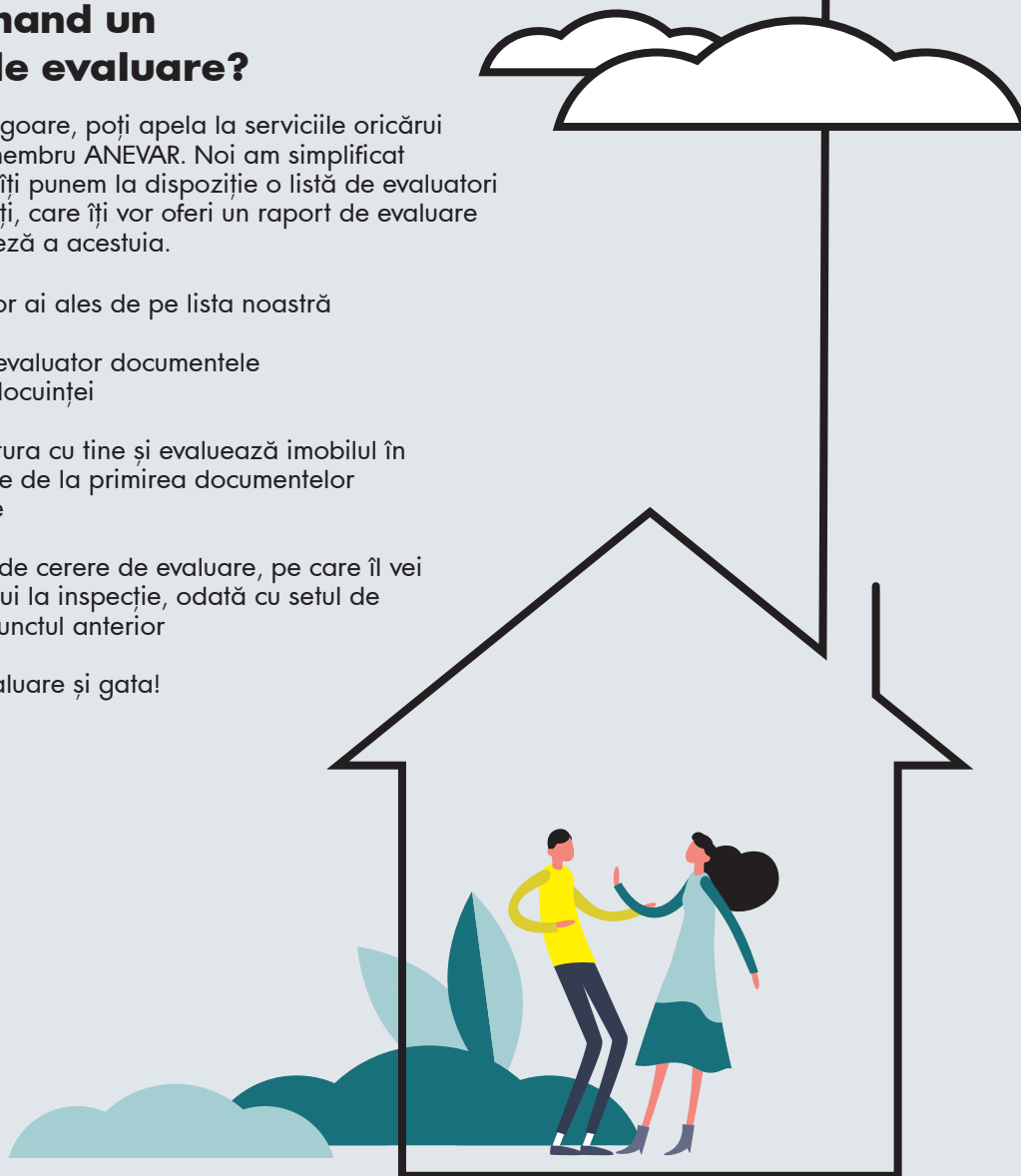


Super, dacă ai ajuns aici, mai ai foarte puțin până când vei putea spune noii case "ACASĂ"!

## Cum comand un raport de evaluare?

Potrivit legislației în vigoare, poți apela la serviciile oricărui evaluator autorizat, membru ANEVAR. Noi am simplificat căutarea pentru tine: îți punem la dispoziție o listă de evaluatori autorizați recomandați, care îți vor oferi un raport de evaluare întreg, nu doar o sinteză a acestuia.



- Ne spui ce evaluator ai ales de pe lista noastră
- Noi trimitem către evaluator documentele de proprietate ale locuinței
- Evaluatorul ia legătura cu tine și evaluează imobilul în maximum 24 de ore de la primirea documentelor complete și corecte
- Primești formularul de cerere de evaluare, pe care îl vei înmâna evaluatorului la inspecție, odată cu setul de documente de la punctul anterior
- Plătești taxa de evaluare și gata!



## Încă ceva!

În paralel cu evaluarea proprietății are loc și **ANALIZA JURIDICĂ A DOCUMENTELOR AFERENTE PROPRIETĂȚII**, ce constă în opinia juridică externă și internă.

### Opinia juridică externă

- ✓ Este Opinia notarială 
- ✓ Banca o ia în considerare doar dacă aceasta este **POZITIVĂ**. 



Ca să o obții, trebuie să te prezinți în orice birou notarial cu următoarele documente:

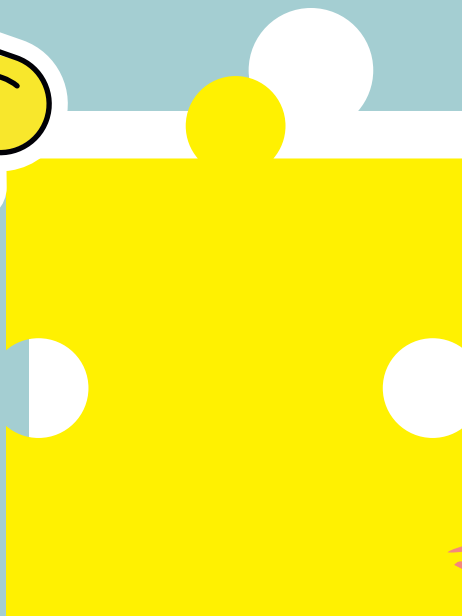
- Acte de identitate
- Acte de proprietate
- Extras de carte funciară de informare simplu, nu de autentificare  
**Atenție: este valabil doar 10 zile lucrătoare!**
- Încheiere de intabulare

### Ce presupune aprobarea finală a creditului?



Aici se stabilește **SUMA FINALĂ DE FINANȚAT**, pe baza informațiilor strânse până acum:

- ✓ Preaprobarea financiară
- ✓ Valoarea evaluată a proprietății și prețul de achiziție
- ✓ Condițiile de achiziție





## Care sunt următorii pași?

Odată aprobată suma finală de finanțat, mai ai de bifat doar două lucruri!

### ASIGURAREA IMOBILULUI

- Este obligatoriu să-ți asiguri încă din prima zi locuința prin:
- Polița obligatorie PAD
- Polița facultativă de asigurare, ce va fi cesionată în favoarea Băncii pe durata creditării

### AMINTEȘTE-ȚI!

- Societatea de asigurări în numele căreia și pentru care Raiffeisen Bank încheie polițe de asigurare pentru imobile este UNIQA ASIGURĂRI.
- **Ne împuternicești pe noi cu plata primelor de asigurare și ai scăpat de o grijă!**

### SEMNAREA CONTRACTULUI

- Ne faci o vizită în agenția Raiffeisen aleasă și semnezi documentele necesare:
- Contract de credit
- Contract de ipotecă
- Contract de vânzare
- Poliță PAD
- Poliță facultativă imobil
- OP condiționat (în cazul în care imobilul este ipotecat la altă bancă)
- Certificat energetic

**P.S. Banii vor fi virați în contul vânzătorului chiar în ziua semnării contractelor!**

**Pasul 5**  
Mi-am găsit casa.  
Ce fac acum?

**Pasul 6**  
În sfârșit am  
locuința mea!

## PASUL 6

ÎN SFÂRȘIT AM  
LOCUINȚA MEA!

Felicitări!  
Ai făcut o  
investiție  
importantă  
pentru tine  
și familia ta.

### ULTIMELE FORMALITĂȚI

- ✓ **Încheierea de intabulare în Cartea Funciară a dreptului de proprietate și a ipotecii** – notarul va face asta pentru tine, trebuie doar să ridici actele
- ✓ **Înscrierea casei la Administrația Financiară pe numele tău** în termen de **30 de zile** de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare
- ✓ **Trecerea utilităților pe numele tău** – vei avea nevoie de contractul de vânzare – cumpărare, actul de identitate și o cerere



## AMENAJAREA LOCUIŢEI

### Creditul de nevoi personale Flexicredit

poți obține până la 20.000 euro echivalentul în lei,  
pe maximum 5 ani

### Card de cumărături cu 0% dobândă

la plata ratelor și perioadă de grație de până la 56 de zile

### Descoperit de cont

primești echivalentul a până la 6 salarii sau 3 pensii,  
dacă alegi să vii cu salariul sau pensia la noi



La doar un  
act distanță

