

01

---

# GHID COMPLET NOUA CASĂ 2021

[www.fngcimm.ro](http://www.fngcimm.ro)





# BINE DE ȘTIUT

VALOAREA ȘI DOBÂNDA CREDITELOR

GARANȚII, ASIGURĂRI, DURATĂ

CINE POATE APLICA

MAI MULTE DESPRE LOCUINȚA PE CARE  
O POȚI CUMPĂRA ȘI LA CE PREȚ

CÂT TE COSTĂ

CE ESTE DE FĂCUT DUPĂ CE AI GĂSIT  
LOCUIȚA PE CARE VREI SĂ O CUMPERI

PRINCIPALELE MOTIVE PENTRU CARE SE  
INVALIDEAZĂ DOSARELE

CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI  
ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA?

BĂNCI PARTENERE

## VALOAREA ȘI DOBÂNDA CREDITELOR

### VALOAREA

Noua Casă 2021 se acordă în lei, pentru achiziția unei singure locuințe, iar valoarea maximă a creditului pe care îl poți accesa este de:

- 66500 Euro- pentru locuințe a căror preț este de maxim 70.000 Euro, avansul solicitat fiind de 5%
- 119.000 Euro - pentru locuințe a căror preț este de maxim 140.000 Euro, în acest caz avansul solicitat este de 15%.

### DOBÂNDA

Este variabilă, calculată în funcție de Indicele de referință pentru creditele acordate consumatorilor (IRCC) la care se adaugă o marjă fixă de maxim 2%.



## GARANȚII, ASIGURĂRI, DURATĂ

### GARANȚIILE

Constau în: ipoteca de rang I în favoarea băncii și a Statului Român asupra imobilului achiziționat prin credit, ipotecă mobilă asupra soldurilor creditoare ale tuturor conturilor deschise la banca finanțatoare, depozit colateral constituit în favoarea băncii și valabil pe întreaga durată a finanțării, reprezentând contravaloarea primelor 3 rate de dobândă.

### ASIGURĂRI

Asigurarea obligatorie a locuințelor (PAD) și Asigurarea facultativă a imobilului, cesionate în favoarea Statului, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a băncii, pe toată perioada de creditare.

**DURATA** - maxim 30 de ani.



# CINE POATE APLICA

Dacă doriți să aplicați pentru un credit Noua Casă, trebuie să vă încadrați în una dintre cele două situații:

- fie nu dețineți în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul/soția nicio locuință, indiferent de modul în care a fost dobândită;
- fie dețineți în proprietate cel mult o locuință, cu o suprafață utilă mai mică de 50 mp, dar care nu a fost achiziționată prin programul Prima Casă.

În acest sens va trebui să dați o **declarație pe propria răspundere.**

Accesând Programul, veți avea calitatea de **împrumutat** în raport cu finanțatorul și va trebui să dispuneți de **avansul minim obligatoriu** pentru locuința pe care o doriți și de o sumă ce va fi blocată într-un **depozit colateral**, constituit ca garanție pentru acordarea creditului, blocat până la rambursarea integrală a creditului și nepurtător de dobândă. Suma va reprezenta echivalentul a 3 rate de dobândă.


# CINE POATE APLICA

Programul nu are limită de vârstă și poate fi accesat fie singur, fie împreună cu partenerul de viață, dacă îndepliniți amândoi criteriile de eligibilitate ale Programului.

Dacă unul dintre soți este sau a fost beneficiar al Programului, cu consultantă din partea băncii, există posibilitatea de a accesa creditul Noua Casă doar soțul care îndeplinește condiția legată de accesarea unei singure locuințe în cadrul Programului și care va avea calitatea de împrumutat, celălalt având doar calitatea de garant/ coplatitor.

Garantul, persoana fizică, soț/soție al/a beneficiarului, este parte semnatară a contractului de garantare, are calitatea de co/propietar al locuinței achiziționate în cadrul Programului, își asumă toate obligațiile și beneficiază de aceleași drepturi ca și beneficiarul.

**Beneficiarii Programului vor trebui să îndeplinească în plus și condițiile de eligibilitate cerute de banca cu care au decis să lucreze.**



# MAI MULTE DESPRE LOCUIȚA PE CARE O POȚI CUMPĂRA ȘI LA CE PREȚ

Programul Noua Casă diferențiază locuințele în funcție de preț în contextul cerințelor legate de categoria locuinței, avansul minim obligatoriu și procentul maxim de garantare astfel:

- cu un preț de maxim 70.000 Euro - majoritatea locuințelor achiziționate prin Program, noi, vechi sau consolidate. Pentru acestea avansul minim obligatoriu este de 5% iar procentul maxim de garantare de 50%.

- cu un preț cuprins între 70.001 Euro - 140.000 Euro - locuințe NOI, inclusiv cele construite prin programele ANL, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat. Pentru acestea avansul minim obligatoriu este de 15% iar procentul maxim de garantare de 60%.

- Programul permite și achiziționarea unei proprietăți cu o valoare ce depășește 140.000 euro
- cu condiția achitării diferenței din surse proprii.



# CHIAR DACĂ IMOBILUL NU ESTE FINALIZAT...



... sau nu te-ai hotărât asupra locuinței pe care dorești să o cumperi, poți utiliza creditul Noua Casa optând pentru o Promisiune unilaterală de creditare, emisă de bancă, completată de o promisiune de garantare emisă de FNGCMM. Valabilitatea maximă a promisiunilor de creditare/garantare este de 18 luni.

# CÂT TE COSTĂ

Pentru a afla costurile exacte ale unui credit Noua Casă este necesar să soliciți informații băncii dar trebuie să fii pregătit financiar pentru a acoperi următoarele:

**Avansul minim obligatoriu**– 5% dacă locuința nu depășește 70.000 Euro sau 15% dacă are un preț cuprins între 70.001-140.000 Euro, calculat în lei la cursul valutar din ziua analizei.

**Depozitul colateral**– reprezentând contravaloarea a 3 rate de dobândă, constituit pentru garantarea dobânzii.

Dobânda - IRCC +max. 2% (IRCC=Indice de Referință pentru Creditele Consumatorilor).

# CÂT TE COSTĂ

**Comisionul anual de garantare** către FNGCIMM - stabilit anual de MFP și calculat la sold.

Pentru locuințele de până în 70.000 euro, comisionul se aplică la 50% din soldul creditului, iar pentru cele ce trec de 70.000 euro, comisionul se aplică la 60% din soldul creditului.

**Alte costuri:** prima de asigurare a imobilului, taxele notariale pentru cumpărarea locuinței.



## CE ESTE DE FĂCUT DUPĂ CE AI GĂSIT LOCUINȚA PE CARE VREI SĂ O CUMPERI

1. Asigură-te că dispui de avansul minim obligatoriu și depozitul colateral solicitat. Ai în vedere și alte cheltuieli generate de cumpărarea casei (taxe notariale s.a);
2. Alege banca cu care vei lucra și pregătește actele solicitate de bancă pentru dosarul de credit.

Banca va analiza documentația de credit și după aprobarea finanțării va transmite către FNGCIMM solicitarea/promisiunea de garantare prin intermediul unei aplicații web, atașând în aplicație următoarele documente:





- Solicitarea de garantare/ Solicitarea de emitere a promisiunii unilaterale de creditare și Promisiunea de garantare dacă este cazul;
- Documentul de identitate al beneficiarului/beneficiarilor și al soțului/soției, dacă este/sunt căsătorit/căsătoriți, în copie certificată;
- Declarația pe propria răspundere a beneficiarului;
- Antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sau sub semnătură privată cu dată certă;
- Extras de carte funciară privind locuința ce urmează să fie achiziționată din finanțare, eliberat cu cel mult 15 zile înainte de data solicitării de garantare;
- Certificatul de eficiență energetică pentru una dintre clasele A, B sau C;
- În cazul acordării unei promisiuni de garantare se atașează și promisiunea unilaterală de creditare ;
- În cazul achiziționării unui imobil care a mai făcut obiectul unei finanțări garantate în cadrul Programului, pentru care interdicția de înstrăinare a expirat, se atașează și acordul emis de MFP pentru înstrăinarea locuinței achiziționate din cadrul Programului și pentru ridicarea temporară a interdicției de grevare cu sarcini a locuinței achiziționate de către vânzător.



FNGCIMM analizează dosarul și, dacă este corect și complet, transmite băncii aprobarea prin intermediul aceleiași aplicații web iar beneficiarul va semna contractul de credit și contractul de vânzare –cumpărare.

Prin această aplicație și tu poți urmări unde se află dosarul- dacă este la Bancă sau la Fond și în ce stadiu este. <https://www.fngcimm.ro/informatii-solicitari-garantii-prima-casa>.

În cazul în care documentația trimisă de bancă la FNGCIMM în vederea garantării are nevoie de completări sau corecții, dosarul va fi returnat la bancă în starea "Invalidat".

Această stare nu reprezintă o respingere a dosarului ci o solicitare de completare sau remediere a unor erori. Deci, dacă vă aflați într-o asemenea situație, puteți afla motivele exacte în cazul dumneavoastră luând legătura cu consilierul bancar.

Este foarte important ca dosarele să fie transmise complet și corect întocmite, pentru a evita retrimiteria la bancă și apoi reluarea analizei.

Durata aprobării dosarului depinde foarte mult de cât de bine este pregătit dosarul!



# PRINCIPALELE MOTIVE PENTRU CARE SE INVALIDEAZĂ DOSARELE

Cele mai frecvente motive de invalidare sunt legate de:

- lipsa documentelor obligatorii (o listă a acestora o găsiți pe [www.fngcimm.ro](http://www.fngcimm.ro)),
- documente expirate sau ilizibile,
- informații completate greșit în aplicație etc.

Atunci când un dosar este invalidat, FNGCIMM completează în aplicația web Noua Casă motivele invalidării pentru a fi văzute de consilierul de credit din bancă și a putea fi operate completările/corecțiile.

# CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA ?

Pentru închirierea unui imobil achiziționat prin Programul Noua Casă trebuie să obții în primul rând acordul băncii finanțatoare.

Ulterior vei solicita în scris acordul Ministerului Finanțelor Publice – Direcția Generală de Trezorerie și Datorie Publică, la care vei atașa acordul băncii. Aceste două acorduri îți vor fi solicitate atunci când vei înregistra contractul de închiriere la administrația financiară de care aparții.





# CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA?

Pentru modificarea compartimentării, deschiderea unui sediu de firmă sau înstrăinarea locuinței achiziționate de peste 5 ani trebuie să te adresezi direct băncii și Ministerului Finanțelor Publice - Direcția Generală de Trezorerie și Datorie Publică.

# CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA?

După rambursarea integrală a creditului garantat, trebuie să obții acordul de radiere a ipotecii. Va trebui să te adresezi băncii finanțatoare care va trimite la FNGCMM următoarele documente: solicitare de radiere, extras de cont de credit, declarația privind identitatea beneficiarului real- în cazul tranzacțiilor mai mari de 15.000 Euro, copia contractului de garantare, copia extrasului de Carte funciară pentru informare, alte documente (CI pentru beneficiarii căsătoriți, divorțați, moștenitori etc.), după caz.

FNGCMM va emite acordul de radiere și îl va transmite băncii într-un singur exemplar original. Eliberarea acordului se face cu respectarea termenului legal pentru soluționarea petițiilor, respectiv acela de 30 de zile de la data înregistrării solicitării de eliberare a acordului.

# CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA?

In caz de divorț, pentru încheierea documentelor de partaj este necesar numai acordul băncii, exprimat în nume și cont propriu și în numele și contul statului, pentru preluarea de către unul dintre soți a finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței/locuinței viitoare, ca efect al partajului, în condițiile legii.

Ulterior, Finanțatorul va transmite la FNGC IMM, pentru încheierea actului adițional la contractul de garantare, Solicitarea de modificare și documentele justificative (documentele de partaj, certificat de divorț, act adițional la contractul de credit, CI ).

# CE AR MAI TREBUI SĂ ȘTII DUPĂ CE AI ACHIZIȚIONAT LOCUINȚA?

Dacă ai dori să vinzi locuința înaintea expirării perioadei de interdicție, de 5 ani de la data contractării creditului, legislația incidentă programului Noua Casă prevede posibilitatea înstrăinării imobilului în următoarele cazuri:

- a) rambursarea integrală, anticipată sau la termen a creditului, cu acord de radiere emis de FNGCIMM, la solicitarea scrisă a băncii.
- b) preluarea creditului de către o persoană eligibilă în cadrul Programului. Ulterior, la solicitarea scrisă a băncii, FNGCIMM va emite un act adițional. În cazul preluării contractului de finanțare, banca își dă acordul, atât în nume propriu, cât și în numele Statului român pentru preluarea finanțării și a dreptului de proprietate.

FNGCIMM nu este mandatat să emită acorduri de înstrăinare.

# BĂNCI PARTENERE

BANCA ROMANEASCA  
BANCA TRANSILVANIA  
BCR  
BRD GSG  
CEC BANK  
FIRST BANK  
GARANTI BANK  
ING BANK  
INTESA SANPAOLO BANK  
OTP BANK  
RAIFFEISEN BANK  
UNICREDIT BANK  
VISTA BANK





**SUCCESES!**

[www.fngcimm.ro](http://www.fngcimm.ro)

[info@fngcimm.ro](mailto:info@fngcimm.ro)

