

Key Facts Statement CIPC/2023/10
Credit ipotecar
PRIMA CASĂ**Informațiile Băncii****B.C. "EXIMBANK" S.A.**

Sediul: MD -2004, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 171/1,

mun. Chișinău, Republica Moldova

Centru de apel +373 22 600 000.

Pagină web: www.eximbank.md

B.C. "EXIMBANK" S.A. este parte a grupului bancar „Intesa Sanpaolo” și este unul din participanții Fondului de garantare a depozitelor în sistemul bancar

Ce reprezintă creditul ipotecar

Creditul ipotecar este un împrumut (credit) cu o destinație bine determinată în cadrul căruia garanția reprezintă un bun imobil ipotecat în favoarea Băncii.

Credit pentru investiții imobiliare – credit ipotecar acordat consumatorului, destinat dobândirii sau conservării dreptului de proprietate asupra unui teren, a unei construcții și/sau a unei părți componente ale clădirii, realizate sau care urmează să se realizeze ori modernizării, consolidării sau extinderii unei construcții și/sau a unei părți componente ale clădirii ori pentru viabilizarea unui teren și care este garantat cu gaj constituit asupra unui sau mai multor bunuri imobile.

Creditul ipotecar este un credit pe termen mediu-lung și poate fi acordat până la o perioadă maximă de 20 de ani (în cazul creditelor PRIMA CASĂ termenul maxim constituie 25 de ani).

Clientul rambursează creditul prin plata periodică a ratelor (lunar), care includ capitalul, dobânda și dacă se aplică, comisionul de administrare lunar, conform unei rate a dobânzii care poate fi variabilă pe întreaga perioadă sau mixtă (fixă pe o perioadă determinată și restul perioadei flotantă).

Tipuri de credite ipotecare și riscurile asociate

Credit ipotecar cu rata dobânzii flotantă.

Comparativ cu rata inițială în momentul acordării creditului, rata dobânzii poate varia, cu intervale prestabilite, în funcție de fluctuația indicelui de referință stabilit în contract (de exemplu, RDNA). Principalul risc în asociere cu fluctuația dobânzii constă în creșterea imprevizibilă și substanțială a mărimii ratei lunare, determinată de creșterea indicelui de referință revizuit periodic. Rata variabilă este recomandată celor care doresc o rată care să fie întotdeauna în concordanță cu tendințele pieței și care să susțină financiar orice creștere a cuantumului ratelor.

Credit ipotecar cu rata dobânzii mixtă.

Rata dobânzii se va modifica de la fixă la flotantă la termenele și condițiile stabilite în contract.

Rata dobânzii fixă se va aplica pe o perioadă determinată și valoarea ratelor nu va suferi modificări în această perioadă. Riscul asociat în perioada aplicării dobânzii fixe constituie probabilitatea reducerii indicelui de referință de care clientul nu va putea beneficia.

Avantajele și dezavantajele în perioada aplicării dobânzii flotante la credit sunt echivalente cu cele descrise la credit ipotecar cu rata dobânzii flotantă.

Rata mixtă a dobânzii este recomandată celor care doresc să fie siguri din momentul semnării contractului, de mărime ratei lunare pe o perioadă determinată de timp, indiferent de fluctuațiile pieței.

PARAMETRI	DESCRIERE
DESCRIERE PRODUS	
Tip produs	Credit ipotecar
Denumire Produs	Prima Casă
Segmentul țintă	Persoane fizice cetățeni ai Republicii Moldova

Obiect /destinație	Pentru procurarea unei locuințe. Credit nou pentru finanțarea procurării bunurilor imobile cu destinație locativă în baza Programului de stat „PRIMA CASĂ”, locuințe sub formă de apartamente sau casele de locuit individuale date în exploatare și înregistrate corespunzător în Registrul bunurilor imobile aflate pe teritoriul Republicii Moldova, și întrunesc condițiile în conformitate cu Legea nr. 293 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”.
Tip client beneficiar	Persoane fizice cetățeni ai Republicii Moldova
Criterii de eligibilitate	1. Vârsta: min 23 ani, max. 50 ani la momentul aplicării pentru credit – data ultimii plăți nu va depăși ziua de pensionare a clientului conform Legislației în vigoare; 2. Angajat în Republica Moldova cu o vechimea la actualul loc de muncă de cel puțin 6 luni (aplicabil pentru debitor și fidejusalul care participă cu venituri); 3. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (inclusiv credite și împrumuturi în alte bănci/companii de microfinanțare) a solicitării de credit “Prima Casa” trebuie să fie maxim 50%; 4. Să aibă o participație proprie inițială de cel puțin 5% din prețul de procurare al locuinței; 5. Să nu dețină în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei* o locuință a cărei suprafață depășește suprafața locuinței procurate în cadrul Programului; 6. Să nu dețină soțul/soția în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, o locuință care depășește suprafața locuinței procurate în cadrul Programului; 7. Se consideră eligibilă persoana care deține, în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, o locuință, indiferent de suprafața acesteia, într-un sat (o comună), dobândită prin moștenire sau donație; 8. Se consideră eligibilă persoana al cărei soț/soție deține, în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, o locuință, indiferent de suprafața acesteia, într-un sat (o comună), dobândită prin moștenire sau prin donație; 9. Să nu fi procurat anterior o locuință prin intermediul Programului; 10. Fără restanțe > 30 zile în valoare > 1000 MDL per rată la momentul depunerii cererii de credit și în ultimele 18 luni, conform raportului BIC (aplicabil pentru debitor și fidejusalori); 11. Fără credite casate în valoare > 1000 MDL în Biroul Istoriilor de Credit pentru ultimele 60 de luni conform raportului BIC (aplicabil pentru debitor și fidejusalori); 12. Fără blocaje la conturi > 1000 MDL pentru ultimile 12 luni sau fără statut Forborne (aplicabil pentru debitor și fidejusalori); 13. Venitul mediu net lunar din salarii al debitorului pentru ultimele 6 luni trebuie să fie ≥ 7000 MDL; 14. Raitigul debitorului (class rate) să nu depășească nivelul 6, conform cerințelor normative interne ale Băncii; 15. Debitorul sau fidejusalul care participă cu venituri: - să nu aibă solicitări noi/simultane de credite/împrumuturi la alte Bănci/Companii de microfinanțare; - să nu participe în calitate de fidejusal în alte Bănci/Companii de microfinanțare. 16. Categoria de risc a membrilor de grup (aplicabil doar pentru soț și soție) - Debitorul sau membrul de grup al acestuia trebuie să fie clasificați în categoria de risc A sau B, conform cerințelor stabilite de BNM în Regulamentul privind clasificarea activelor și angajamentelor condiționale. <i>*Membru al familiei se consideră soțul/soția beneficiarului, și copilul acestora care nu a atins vârsta de 18 ani în momentul solicitării creditului.</i>
CHARACTERISTICI PRODUS	
Valuta	MDL
Perioada minimă (nr.luni)	12

Perioada maximă (nr.luni)	300
Perioada de grație (nr.luni)	Fără perioadă de grație
Suma minimă	100 000 MDL
Suma maximă	Valoarea creditului nu va depăși 950 000 MDL
Formele de asigurare ale creditului acceptate de bancă	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obligatoriu <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca asupra bunul imobil procurat în cadrul Programului - Garanția de stat, pentru 50% din soldul creditului (suma principală, exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți bancare) 2. Opțional fidejusiunea persoanelor fizice și/sau juridice. <p>O locuință va putea fi procurată în credit dacă întrunește următoarele condiții</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se află pe teritoriul Republicii Moldova; - Valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare nu depășește 1 milion de lei moldovenești; - Costul locuinței pentru care pot fi acordate compensații din buget* nu poate depăși 600 (șase sute) mii lei moldovenești (valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare). Pentru locuințele al căror cost depășește 600 (șase sute) mii lei (valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare), volumul compensației acordate din bugetul de stat se calculează în mărime de 50% din suma creditului ipotecar (suma principală), dar care nu va depăși 95% din costul locuinței; - Este finisată, data în exploatare finală și înregistrată în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, ținut de Instituția publică „Agenția Servicii Publice”, până la momentul depunerii cererii de creditare; - Nu are nici un fel de defecte sau vicii materiale sau juridice ascunse; - Nu este grevată cu ipotecă sau alte drepturi ale terților, nu este supusă interdicțiilor aplicate de instanța de judecată, organul de urmărire penală, executorul judecătoresc, administratorul de insolvență sau alte organe competente; - Prețul de vânzare-cumpărare a locuinței nu poate fi mai mare decât prețul de piață a locuinței, care urmează a fi procurată prin intermediul Programului, indicat în raportul de evaluare perfectat de evaluator licențiat din lista evaluatorilor agreată de Bancă. <p><i>*pentru angajații sectorului public.</i></p>
Modalitate de acordare	Virament Obligatoriu utilizarea resurselor financiare de către client doar conform destinației creditului, precum și a transferului mijloacelor bănești respective către beneficiarul final indicat în cererea solicitantului de credit cu prezentarea documentelor justificative.
Modalitate de rambursare	În rate egale lunare – anuități* <i>*Anuitate – plăți lunare care includ o parte din capital și dobânda acumulată pentru utilizarea soldului nerambursat calculată pentru o anumită perioadă.</i>
Asigurări obligatorii	Beneficiarul este obligat să asigure bunul imobil ipotecat pe toată durata executării contractului de credit. În termen de 5 zile lucrătoare de la încheierea contractului de credit, dar până la debursarea creditului, beneficiarul Programului va încheia un contract de asigurare a bunului imobil, la valoarea de înlocuire, care ulterior va fi reîncheiat anual. În contractul de asigurare a bunului imobil, beneficiarii ai despăgubirii de asigurare vor fi Ministerul Finanțelor și Banca în rate egale.
Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV)	Valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale de către debitor, inclusiv plata medie lunară a creditului solicitat, nu trebuie să depășească:

	<ul style="list-style-type: none"> • 40% (dacă venitul mediu net lunar <= 23 400 MDL) • 50% (dacă venitul mediu net lunar > 23 400 MDL) din venitul mediu net lunar oficial cumulativ a beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale rudelor de gradul I în cazul când acestea sunt fidejutori.
Avans (Sursa proprie)	Avansul inițial al beneficiarului este de cel puțin 5% din valoarea totală a locuinței.
Raportul dintre credite și garanții (RCG)	Gradul de acoperire cu garanții minim 100% din soldul creditului, constituit din: <ul style="list-style-type: none"> - 50% garanția de stat; - valoarea imobilelor gajate. Limita RCG se va calcula ținând seama de cota din credit compensate și/sau garantată, după cum urmează: $RCG = \frac{\text{Valoarea totală a creditului} - \text{Valoarea garanției (compensației) de stat}}{\text{Valoarea imobilelor gajate}} \times 100\%$ Valoarea totală a creditului reprezintă suma creditului, contractată în cadrul unui contract de credit; Valoarea imobilelor gajate nu va depăși suma dintre valoarea de piață sau prețul imobilului gajat, oricare dintre cele două este mai mica, pentru toate imobilele gajate pentru creditul solicitat.
Perioada de tragere	Perioada de tragere a creditului este de 30 zile. <p>Banca își rezervă dreptul de a refuza eliberarea creditului dacă, la data propusă pentru Tragere, există riscul survenirii unui Eveniment de Neexecutare, inclusiv ca rezultat al unei asemenea Trageri, sau a survenit ceva ce, în opinia rezonabilă a Băncii, ar putea avea un efect material defavorabil asupra Debitorului, situației financiare sau capacității Debitorului de a-și îndeplini obligațiile conform prezentului Contract.</p> <p>În ipoteza în care condițiile punctului precedent nu ar fi îndeplinite în totalitate până cel târziu la data expirării Perioadei de Tragere (dacă o astfel de perioadă a fost convenită de Părți), contract de credit își va pierde puterea juridică, cu excepția cazului în care Banca își va exprima în prealabil în mod expres acordul pentru prelungirea datei respective.</p> <p>În cazul în care Debitorul nu trage integral creditul până la data expirării Perioadei de Tragere (dacă o astfel de perioadă a fost convenită de Părți) Banca poate unilateral restricționa dreptul de utilizare a creditului rămas, cu excepția cazului în care Banca va accepta în mod expres prelungirea perioadei de Tragere.</p>
Mod de alocare plăți lunare	Debitorul se obligă să asigure existența în contul său curent din Bancă a tuturor sumelor necesare efectuării de Bancă a operațiunilor legate de rambursarea Creditului, achitarea Dobânzii și a celorlalte costuri ce rezultă din contractul de credit. <p>În cazul în care suma plăților primite de Bancă nu acoperă în întregime sumele plăților datorate de Debitor la acel moment și Banca nu a decis asupra altui mod de alocare a plăților primite, Banca va aloca plățile primite în modul ce urmează (chiar dacă Debitorul a dispus o altă ordine de alocare a plăților):</p> <ol style="list-style-type: none"> în primul rând – comisioane, inclusiv comisionul de garanție și alte cheltuieli ale Băncii; în al doilea rând – penalitate de întârziere; în al treilea rând – dobânda; în al patrulea rând – creditul. <p>Plata oricărei sume datorate Băncii de către Debitor în temeiul Contractului de credit, va fi netă de orice impozit, taxă, reținere la sursă sau deducere de orice natură, prezentă sau viitoare.</p>

Amânarea plății ratei lunare	Nu se aplică
Produce asociate	Asigurarea bunului imobil ipotecat în favoarea Băncii și „IP „ODA””. Cont curent – pentru a face cunoștință cu condițiile de deschidere a unui cont curent accesați Fișa produsului Cont curent pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md .
COSTURILE CREDITULUI	
Tip dobânda (fixă/flotantă)	<p>Rata Dobânzii aplicabilă creditului este flotantă și este exprimată în procent anual.</p> <p>Formula de calcul a ratei dobânzii (Rd) este: $Rd = Ir + M$, unde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ir este indicele de referință pentru Program, publicat de către Banca Națională a Moldovei (calculat ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în moneda națională cu termenul de la 6 la 12 luni); - M este marja Băncii, limita maximă fiind de până la 3% și va fi precizată anual de către Guvern. <p>Banca poate modifica unilateral mărimea marjei, dar nu mai mult decât limita maximă stabilită de către Guvern anual. Banca poate aplica o marjă mai mică sau egală cu marja maximă stabilită de Guvern. Debitorul acceptă, fără alte formalități sau acorduri suplimentare, modificarea de către Bancă a marjei (atât în creștere cât și în descreștere) dar nu mai mult de limita maximă stabilită de Guvern, cu condiția expedierii de către Bancă a graficului de plăți nou.</p>
Rata dobânda credit curent	<p>RDNA + Marja Băncii</p> <p>Pentru a consulta rata dobânzii în vigoare accesați Informație cu privire la condițiile de eliberare a creditelor de către B.C. „EXIMBANK,, S.A. publicată pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md.</p> <p>Rata dobânzii care se va aplica pentru perioada 1 iulie – 31 decembrie se va baza pe indicele (rata) de referință publicat de Banca Națională a Moldovei pentru luna mai, iar pentru perioada 1 ianuarie – 30 iunie se va baza pe indicele (rata) de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna noiembrie a anului precedent.</p>
Baza calcul dobânda (360/365 zile)	Calculul Ratei Dobânzii se bazează pe 365 sau 366 de zile calendaristice. Dobânda se va calcula la soldul creditului tras și nerambursat existent la data plății, începând cu data acordării creditului până la data rambursării integrale a acestuia.
Comisioane	<p>Pentru a consulta alte plăți decât rata dobânzii aferente creditului care sunt incluse în costul total al creditului accesați Informație cu privire la condițiile de eliberare a creditelor de către B.C. „EXIMBANK,, S.A. publicată pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md.</p> <p>Alte comisioane aplicabile care nu sunt incluse în costul total al creditului:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Comision pentru prelungirea termenului de scadență a creditului, cu excepția cazului când termenul de scadență se prelungește cu cel mult 30 de zile: conform Tarifelor Băncii la momentul solicitării de prelungire; b) Comision pentru modificarea clauzelor contractuale, inclusiv diminuarea dobânzii și comisioanelor la solicitarea debitorului: conform Tarifelor Băncii la momentul solicitării modificării; c) Comision pentru emiterea extraselor de cont/graficului de plăți cu o periodicitate mai mare decât una trimestrial: conform Tarifelor Băncii. d) Comisioane aferente operațiunilor din conturile curente – conform Tarifelor Băncii publicate pe site-ul oficial www.eximbank.md. <p>Debitorul este în drept, în orice moment, anticipat, să stingă în totalitate sau în parte obligațiile sale, fără plata unor taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.</p>

	<p>Conținutul și valoarea comisioanelor poate fi modificată prin decizia organelor competente ale Băncii.</p>
DAE (Dobanda Anuală Efectivă)	<p>Rata efectivă a dobânzii (DAE) arată costul total al creditului pentru client. DAE se compune din rata dobânzii anuală la credit și din alte costuri aferente creditului (în condițiile legii), și se exprimă în procent anual din valoarea totală a creditului. DAE este variabilă și se schimbă în condițiile modificării nivelului ratei dobânzii (Rd) și altor costuri aferente creditului, în conformitate cu contractul de credit.</p>
Penalitate de întârziere	<p>Pentru încălcarea termenelor de scadență a ratelor creditului prevăzute în graficul de plăți, Debitorul plătește Băncii penalitate de întârziere în cuantum de 0.1%, pentru fiecare zi de întârziere, calculată de la suma ratelor neachitate în termen.</p>
Comision de administrare a contului curent pe care să se înregistreze acordarea și restituirile	<p>Conform Tarifelor Băncii în vigoare, acestea fiind puse la dispoziția Clientului la toate sediile Băncii și pe pagina sa web oficială www.eximbank.md.</p>
Suma totală datorată de consumator	<p>Suma capitalului împrumutat plus dobânzile și alte costuri aferente creditului.</p>
Condiții în care costurile aferente contractului de credit pot fi modificate	<ol style="list-style-type: none"> 1. Banca are dreptul de a modifica unilateral marja Băncii care, totodată, nu va depăși maximumul stabilit de Guvern, în prezent 3%; 2. Fluctuația semianuală a ratei de referință RDNA, publicată de Banca Națională a Moldovei.
Informații suplimentare	<p>În ceea ce privește alte costuri clientul este rugat să acceseze Tarifele Băncii pe site-ul oficial www.eximbank.md.</p>
Modificări unilaterale	<p>Banka își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral cuantumul comisioanelor stabilite în Tarifele Băncii în funcție de costurile specifice produsului bancar oferit precum și de evoluția acestuia pe piață.</p> <p>În cazul în care Banca va modifica cuantumul comisioanelor, aceasta va înștiința Clientul cu cel puțin 2 (două) luni înainte de la intrarea lor în vigoare, prin publicarea unui anunț pe pagina electronică a Băncii precum și prin afișarea unor comunicate la sediile sucursalelor Băncii.</p> <p>Condițiile Generale Bancare pot fi modificate de Bancă unilateral ori de câte ori va considera necesar și/ sau în cazul modificărilor impuse prin legislație.</p> <p>Orice modificare a CGB va fi adusă Clientului la cunoștință cu cel puțin 2 (două) luni înainte de intrarea lor în vigoare prin unul din următoarele moduri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>afișare unui anunț pe panourile informative la sediul sucursalelor Băncii,</i> • <i>plasare anunțului pe pagina web a Băncii www.eximbank.md, în compartimentul Anunțuri,</i> • <i>prin SMS, email sau notificare scrisă, la decizia Băncii,</i> • <i>prin alte mijloace de comunicare accesibile Băncii și Clientului.</i>
ACORDAREA CREDITULUI	
Documente prezentate de client	<ol style="list-style-type: none"> a) Buletinul de identitate al solicitantului și al soțului/soției, după caz (copie); b) Contractul individual de muncă propriu și a soțului/soției, după caz; c) Extrasul bancar, dacă în raportul BIC are mai mult de 2 angajatori. În cazul când solicitantul de credit are un singur loc de muncă, Extrasul bancar nu este obligatoriu. d) Certificat eliberat de Agenția Servicii Publice care confirmă faptul că beneficiarul împreună cu alți membri ai familiei, soțul/soția acestuia împreună cu alți membri ai familiei, dețin o locuință cu o suprafață ce nu dăpășește suprafața locuinței procurate în cadrul Programului; e) Raportul de evaluare a locuinței care urmează a fi procurată, elaborat de o companie de evaluare licențiată agreată de Bancă; f) Contractul de vânzare-cumpărare în care este înscris prețul imobilului gajat (dacă există un asemenea contract cu o vechime nu mai mare de 6 luni la data solicitării creditului;

g) Documente confirmative pentru alte venituri cu caracter permanent, luate în considerare pentru evaluarea bonității clientului, în funcție de tipurile de venit acceptate aprobate
 h) Alte documente prevăzute de actele normative ale Băncii Naționale a Moldovei și actele interne ale Băncii, după caz.

În cazul în care se solicită luarea în considerare a veniturilor rudelor de gradul I, documentele prevăzute la lit. a) – c) se vor prezenta și pentru acele persoane.

Tipuri de venituri

Tipurile de venituri ale persoanelor fizice acceptate de Bancă pentru analiza capacității de plată a clientului sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categoriile de clienți	Sursa venitului eligibil	Documente confirmative eligibile
Angajați în câmpul muncii	Venituri lunare din salarii	Contract de muncă / certificat care confirmă data angajării și structura veniturilor sau extras de cont salarial. Datele privind venituri din salarii, obținute în mod automat în urma interpelării bazei de date FISC (raport BIC).
Beneficiari de pensie	Venituri lunare din pensii	Extras din cont de card și carnet de pensionar care confirmă ziua ieșirii la pensie / certificat emis de Casa națională de Asigurări Sociale care confirmă valoarea pensiei alocate și data ieșirii la pensie / Document emis de poșta Moldovei în care se vede mărimea pensiei lunare încasate.
Locatori	Venituri din arenda / locațiune	Contract de arendă / locațiune; Documentele care confirmă achitățile aferente contractului de arendă / locațiune (extras din cont al locatorului sau documentele care confirmă plata impozitelor aferente veniturilor din arenda / locațiune).
Beneficiari de transferuri	Venituri regulate din transferuri primite de la membrii familiei: soți, și/sau rudele de gr. I, II ale debitorului sau soțului / soției	Documentele confirmative privind transferurile primite: ordine de eliberare a numerarului aferent transferurilor / certificatele bancare / extrasele din cont care confirmă transferurile primite.
Antreprenorii	Venituri din dividende (lunare / anuale)	Declarația fiscală / Raportul FISC (prin interpelarea BIC); Proces/verbal privind distribuirea dividendelor; Extras de la Agenția Servicii Publice (nu mai vechi de 3 luni).
Persoanele fizice licențiate (notarii, avocații etc.)	Venituri lunare din activități licențiate	Extras din cont de card; Raport financiar / declarația fiscală pentru anul precedent.
Membrii Comitetelor de direcție, de organe	Venituri lunare oficiale	Extras din cont de card / Declarația fiscală / Raportul FISC (prin interpelarea BIC).

	executive		
	Venituri din dobânzi la depozite	Venituri lunare din dobânzi la depozite active (neajunse la scadența)	Contract de depozit; Extras din cont bancar.
Lista formularelor/contractelor - tip aferente produsului	Banca poate solicita și alte documente confirmative eligibile, după caz. a) Cererea semnată de solicitantul Programului privind acordarea creditului în cadrul Programului (Anexa nr. 1 – 1 exemplar); b) Cererea de acordare a garanției de stat în cadrul Programului (Anexa nr. 2 – 2 exemplare); c) Declarația privind regimul stării civile (Anexa nr. 3 – 1 exemplar); d) Acordul soțului/soției beneficiarului cu privire la prelucrarea de către „IP „ODA”” a datelor proprii cu caracter personal (Anexa nr. 4 – 2 exemplare); e) Condiții precontractuale; f) Informații adiționale privind debitorul; g) Informații adiționale privind fidejutorul (după caz); h) Chestionarul fidejutorului (după caz); i) Contract de credit și Grafic de rambursare a creditului (anexat la contract); j) Contract de Fidejusiune (după caz); k) Formularul de Decizie a Organului Deliberativ. În cazul în care se solicit luarea în considerare a veniturilor rudelor de gradul I, documentele prevăzute la lit. d) – e) se vor prezenta și pentru acele persoane.		
ALTE ASPECTE JURIDICE IMPORTANTE			
Rambursarea anticipată	Debitorul are dreptul să ramburseze creditul chiar înainte de expirarea contractului, în orice moment, integral sau parțial, cu îndeplinirea celor de mai jos: a) Completarea unei cereri adresate Băncii și „IP „ODA”” privind rambursare anticipată; b) Existența disponibilului necesar în contul curent al Debitorului, deschis în valuta creditului, la data depunerii cererii de rambursare anticipată. În cazul rambursării anticipate, Debitorul are dreptul la o reducere a costului total al creditului, această reducere constând în dobânda și costurile aferente perioadei dintre data rambursării anticipate și data prevăzută pentru încetarea contractului de credit. În cazul rambursării anticipate a creditului, comisionul de administrare lunar se va reține integral pentru luna de plată curentă, iar partea comisionului datorat pentru următoarele luni de achitare până la scadența creditului nu se vor calcula. Rambursarea anticipată urmează a fi efectuată cu respectarea următoarelor condiții: a) notificarea irevocabilă prealabilă a Băncii cu minimum 10 zile Bancare, în care se va preciza suma care se rambursează anticipat și data rambursării anticipate. Dobânda se va calcula și plăti până la data rambursării anticipate; b) rambursarea va fi irevocabilă, soldul Creditului diminuându-se cu sumele astfel rambursate și nici o cerere ulterioară de tragere a acestor sume nu va mai fi acceptată. Solicitarea Debitorului va fi procesată de Bancă conform indicațiilor primite de la acesta prin cererea de rambursare, fără a se încheia un act adițional la Contractul de Credit. După rambursarea anticipată parțială, Banca va recalcula și genera un nou Grafic de rambursare care va fi înmănat Debitorului și, după caz, Fidejutorilor, la cererea acestora.		

	<p>În cazul rambursării anticipate parțiale se va diminua valoarea ratei lunare și se va menține perioada de creditare inițială.</p> <p>Pentru sumele rambursate anticipat integral, Debitorul nu va mai datora Băncii dobândă pentru perioada cuprinsă între data rambursării anticipate totale și Data maturității Creditului.</p> <p>În cazul în care la momentul procesării cererii de rambursare, în contul curent atașat contului de Credit nu există fondurile necesare, Banca nu va da curs cererii de rambursare, aceasta devenind nulă.</p> <p>După rambursarea Creditului, Banca nu va închide automat contul curent asociat Creditului.</p>
Dreptul de revocare	<p>Debitorul are dreptul să revoce contractul de credit (inclusiv atunci când și-a exercitat un drept de revocare a unui contract de furnizare de bunuri sau servicii legat), în termen de 14 zile de la data încheierii contractului, fără a invoca motive.</p> <p>În cazul în care Debitorul își exercită dreptul de revocare, el are următoarele obligații:</p> <p>a) pentru ca revocarea să fie efectivă, să notifice Banca înainte de expirarea termenului de revocare indicat mai sus, prin mijloace care confirmă recepționarea notificării;</p> <p>b) să ramburseze suma trasă a creditului de către Debitor și să achite dobânda aferentă acesteia și alte compensații prevăzute de lege, fără nici o întârziere nejustificată dar nu mai târziu de 30 de zile de la data trimiterii notificării retragerii către Bancă.</p> <p>La expirarea termenului de 30 de zile calendaristice, în cazul nerespectării obligațiilor prevăzute în punctele a) - b), Banca va fi în drept să perceapă penalitate și să inițieze toate măsurile necesare pentru recuperarea Creditului și a costurilor aferente Creditului.</p>
Dreptul de rezoluțiune	<p>Banca are dreptul să declare rezoluțiunea contractul de credit și să ceară restituirea creditului și achitarea plăților aferente la producerea oricăruia dintre următoarele cazuri:</p> <p>a) Debitorul omite să achite ratele lunare o perioadă mai mare de 60 de zile consecutiv;</p> <p>b) Debitorul nu achită în termen dobânda ori alte sume plătibile Băncii sau nu execută alte obligații care rezultă din prezentul Contract;</p> <p>c) Debitorul utilizează creditul în alt scop decât cel indicat în contract;</p> <p>d) Situația financiară a Debitorului nu mai asigură condiții de rambursare a creditului și achitare a plăților aferente;</p> <p>e) Garanțiile de executare a obligațiilor rezultate din prezentul contract s-au redus;</p> <p>f) Bunurile Debitorului inclusiv mijloacele bănești din conturi bancare, sau bunurile terțelor persoane grevate cu garanții sunt puse sub sechestru sau devin obiect de litigiu judiciar;</p> <p>g) Declarațiile făcute de Debitor sau documentele și informațiile prezentate Băncii vor conține date care nu corespund realității;</p> <p>h) Vor fi încălcate obligațiile rezultate din contractele de garanție.</p>
Legea aplicabilă	<p>Legea nr. 293 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”.</p> <p>Autoritatea de supraveghere privind respectarea legii cu privire la contractele de credit pentru consumatori este Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, cu sediul în mun. Chișinău, MD-2012, str. Vasile Alecsandri 78.</p>
Limba	<p>Informațiile și condițiile contractuale vor fi comunicate în limba de Stat. De comun acord cu consumatorul, creditorul intenționează să comunice în română în timpul relației contractuale.</p>

Evenimente de neexecutare	<p>Reprezintă Evenimente de Neexecutare care pot atrage declararea scadenței anticipate a tuturor obligațiilor de plată conform Contractului de Credit, următoarele situații:</p> <p>a) Neplata la scadență a oricăror sume datorate de Debitor în baza Contractului de credit;</p> <p>b) Nerespectarea oricărei obligații asumate de către Debitor prin Contractul de credit;</p> <p>c) Furnizarea de către Debitor a unor date false sau incomplete;</p> <p>d) în cazul apariției oricărui eveniment/circumstanță ce ar putea avea drept consecință deteriorarea situației financiare a Debitorului, și care, în opinia rezonabilă a Băncii, ar avea un impact negativ asupra capacității Debitorului de a-și onora obligațiile de plată asumate față de Bancă;</p> <p>e) Garanțiile enumerate în Condiții Particulare nu au fost constituite valabil sau, ulterior constituirii, una sau mai multe dintre Garanții nu mai sunt valabile sau încetează, din oricare motiv, să mai producă efecte depline;</p> <p>f) Debitorul nu respectă destinația convenită a Creditului.</p> <p>g) Debitorul devine o Persoană Sancționată, în sensul prevăzut în Condițiile Generale Bancare pentru Persoane Fizice.</p> <p>În cazul survenirii unui Eveniment de Neexecutare și pe toată perioada în care acesta persistă, Banca, în urma unei notificări scrise adresate Debitorului, va fi în drept să întrerupă utilizarea Creditului, fără ca Debitorul să poată pretinde daune și/sau interese.</p> <p>În conformitate cu prevederile Legii nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, Banca va avea dreptul să investească Contractul de credit cu formulă executorie, ceea ce înseamnă, că în cazul neexecutării în termenii stabiliți sau în volum deplin a obligațiilor de către Debitor, Contractul, va putea servi temei pentru executarea silită de către Bancă, fără adresarea cererii în instanța de judecată (în mod extrajudiciar). În acest caz, exercitarea silită a drepturilor conform contractului investit cu formulă executorie, va avea loc cu respectarea prevederilor legislației Republicii Moldova în vigoare. Investirea Contractului cu formulă executorie, nu împiedică Banca să-și exercite drepturile sale prin instanța de judecată.</p>
Reclamații și proceduri extrajudiciare de soluționare a litigiilor	<p>Debitorul poate depune o reclamație la bancă:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prin poștă ordinară către Oficiul Central Eximbank - bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 171 / 1, mun. Chișinău, Republica Moldova; - prin e-mail la info@eximbank.com; - la ghișeul Sucursalei în care se desfășoară relația cu clientul, sau în alte puncte de operare ale Băncii, - online, completând formularul corespunzător din secțiunea „Sugestii și Reclamații” de pe site-ul www.eximbank.md. <p>Părțile vor depune efort pentru ca orice divergență, pretenție care poate apărea, să fie soluționată pe cale amiabilă. În cazul neînțelegerilor și disensiunilor de orice fel dintre părțile contractante, Clientul poate apela la organele competente în conformitate cu legislația Republicii Moldova.</p> <p>Banca va transmite Clientului un răspuns într-un termen rezonabil, în conformitate cu procedura internă aferentă reclamațiilor.</p> <p>În situația în care Clientul nu va fi satisfăcut de răspunsul primit, se va încerca soluționarea pe cale amiabilă, în situația în care nu va fi posibilă o astfel de soluționare se va proceda conform prevederilor legale în vigoare.</p>
Definiții	<p>Bancă - Banca Comercială "EXIMBANK" S.A.</p> <p>Beneficiarul garanției – Banca Comercială "EXIMBANK" S.A. în calitate de bancă finanțatoare care primește garanția de stat pentru asigurarea parțială a creditului acordat ordonatorului de garanție.</p> <p>Beneficiarul Programului – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate pentru Program și care procură o locuință prin creditare.</p> <p>Creditor (banca finanțatoare) – Banca Comercială "EXIMBANK" S.A. în calitate de bancă licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru</p>

participare la Program, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Client – persoană fizică care intenționează să comande ori să procure sau care comandă, procură ori folosește produse și servicii pentru necesități nelegate de activitatea de antreprenor sau cea profesională.

Contract de Credit - Contract încheiat de către Bancă și Debitor (astfel cum ar putea fi completat, modificat sau reînnoit), alcătuit din „Condiții Generale”, „Condiții Particulare” și, eventual, anexe.

Credit - Suma de bani pusă la dispoziția Debitorului în baza Contractului de Credit, care va putea fi utilizată prin una sau mai multe Trageri și care urmează a fi rambursată de către Debitor până la Data Rambursării Finale a Creditului. Comision de examinare a cererii pentru acordarea creditului - Suma de bani în mărime fixă achitată de Debitor la momentul depunerii documentației necesare pentru examinarea dosarului de credit.

Comision de acordare a Creditului - Suma de bani în mărime fixă sau determinată prin aplicarea unui anumit procent la valoarea totală a Creditului, urmând a fi plătită de Debitor la data acordării Creditului.

Comision de administrare a creditului - Suma de bani determinată în decursul întregului termen de valabilitate al Contractului de Credit, prin aplicarea unui anumit procent la soldul Creditului, urmând a fi achitat la data respectivă a Graficului de Plăți.

Comision de rambursare anticipată - Suma de bani determinată prin aplicarea unui anumit procent la acea sumă a Creditului care a fost rambursată cu anticipație, urmând a fi plătită de Debitor la data depunerii notificării privind rambursarea anticipată (în cazul rambursării anticipate parțiale) sau la data efectuării rambursării respective (în cazul rambursării anticipate totale a Creditului). Comisionul este aplicabil doar în situațiile de rambursare anticipată într-o perioadă în care rata Dobânzii este fixă.

Comision de prelungire a termenului creditului - Suma de bani determinată prin aplicarea unui anumit procent la Soldul Creditului, în cazul efectuării, la inițiativa Debitorului, a oricărei modificări a termenelor de rambursare a Creditului (cu excepția cazului de modificare a Datei de Rambursare Finală a Creditului cu cel mult 30 de zile), urmând a fi plătită de Debitor la data intrării în vigoare a modificării respective.

Comision pentru modificarea cluzelor contractului, inclusiv diminuarea dobânzii și comisioanelor la solicitarea debitorului - Suma de bani în mărime fixă sau determinată prin aplicarea unui anumit procent la soldul Creditului în cazul efectuării, la inițiativa Debitorului, a oricărei alte modificări/revizuirii a condițiilor Contractului de credit, inclusiv ce se referă la costul Creditului (dobânzi, comisioane), neprevăzute prin comisioane de mai sus, urmând a fi plătită de Debitor la data intrării în vigoare a modificării respective.

Debitor - Persoana semnatară a Contractului de Credit care obține Creditul.

Dobândă - Suma de bani determinată în urma aplicării ratei Dobânzii la Soldul Creditului, urmând a fi plătită periodic de Debitor, conform Graficului de Plăți, până la rambursarea integrală a Creditului.

DAE - Dobanda anuală efectivă ceea ce reprezintă costul total al Creditului, exprimat ca procent anual din valoarea totală a Creditului, incluzând Dobânda și comisioanele aferente Creditului. Valoarea DAE se stabilește în Condițiile Particulare.

Forborne – statut atribuit în urma amânării temporare a plăților la credit și/ sau termenilor de rambursare de care a beneficiat clientul în cadrul Băncii.

Garant – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegează instituției publice „Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului” (în continuare - „IP „ODA”) dreptul să emită garanția în numele și pe contul statului, în favoarea Băncii, în cazul acordării creditelor persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, în limita plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.

Garanție de stat – angajament asumat de către garant față de creditor, care participă în calitate de beneficiar de garanție, pentru garantarea în proporție de 50% din suma soldului creditului ipotecar (suma principală) acordat beneficiarului Programului, care participă în calitate de ordonator de garanție.

Grafic de Plăți - tabel în care sunt indicate datele și sumele pe care Debitorul

	<p>este obligat să le achite până la Data Rambursării Finale a Creditului. Graficul de Plăți se emite de sistemul informațional al Băncii în mod automat la aprobarea Contractului de Credit, precum și la eventuala modificare a lui sau a ratei Dobânzii.</p> <p>Locuință – bun imobil sub formă de apartament sau casă de locuit individuală care întrunește condițiile produsului și poate fi procurată prin intermediul Programului.</p> <p>Ordonatorul garanției – beneficiarul Programului, al cărui credit este garantat cu garanția de stat.</p> <p>Penalitate – Sancțiune pecuniară calculată și datorată de Debitor în caz de neachitare la termen, conform Graficului de Plăți, a ratelor scadente ale Creditului.</p> <p>Perioadă de Grație - Un anumit interval de timp convenit cu Banca pe parcursul căruia Debitorul este în drept să nu efectueze anumite rambursări ale plăților aferente Creditului.</p> <p>Perioadă de Tragere - Un anumit interval de timp convenit cu Banca, care curge de la data semnării Contractului de Credit și până la data la care încetează dreptul Debitorului de a mai efectua trageri din Credit.</p> <p>Rata dobânzii aferentă creditului – rata dobânzii exprimată ca procent fix sau flotant aplicat anual sumei trase din credit.</p> <p>Rata de referință RDNA – rata de referință pentru Program publicată de către Banca Națională a Moldovei și calculată ca medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni.</p> <p>Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV) – raportul dintre serviciul datoriei și venitul mediu al consumatorului, exprimat în %, unde:</p> <p>Serviciul datoriei - valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale, calculată ca suma plăților medii lunare calculate pentru toate creditele /împrumuturile consumatorului la momentul eliberării creditului împreună cu plata medie lunară a creditului nou. Plata medie lunară aferentă unui credit/împrumut se calculează ca raport al valorii creditului/împrumutului, a dobânzii și a altor plăți aferente la scadența reziduală a creditului/împrumutului în luni.</p> <p>Venitul mediu lunar – venitul mediu lunar al consumatorului realizat de consumator în cel puțin ultimele 6 luni disponibile de evaluare, dar nu mai mult de 12 luni până la depunerea cererii pentru credit, calculat după deducerea obligațiilor fiscale specificate în legislația în vigoare (net).</p> <p>Solicitantului Programului – persoana fizică care depune la Bancă cerere de acordare a creditului în cadrul Programului pentru procurarea locuinței.</p> <p>Scadență - Data la care, conform Contractului de Credit, Debitorul este obligat de a efectua o anumită plată.</p> <p>Soldul Creditului - Suma rămasă, la un moment dat, de rambursat din Credit.</p> <p>Tarifele Băncii - „Tarife de bază pentru persoane fizice”, document oficial al Băncii care poate fi consultat la ghișeele și/sau pe site-ul Băncii.</p> <p>Tragere - Eliberarea de către Bancă Debitorului a unei sume de bani în conformitate cu condițiile stipulate în Contractul de Credit.</p> <p>Zi Bancară - Orice zi în care băncile sunt deschise pentru activitatea de afaceri cu publicul în conformitate cu reglementările aplicabile ori conform unor dispoziții ale autorităților competente din Republica Moldova.</p>
Anexe	<p>Anexa nr. 1 - Cererea privind acordarea creditului în cadrul Programului</p> <p>Anexa nr. 2 - Cererea de acordare a garanției de stat în cadrul Programului</p> <p>Anexa nr. 3 - Declarația privind regimul stării civile</p> <p>Anexa nr. 4 - Acordul soțului/soției beneficiarului cu privire la prelucrarea de către „IP „ODA”” a datelor proprii cu caracter personal</p>