

Key Facts Statement CIF/2026/25

Credit Ipotecar

FAMIGLIA

În vigoare din 10.08.2026

Informațiile Băncii

B.C. "EXIMBANK" S.A.

Sediul: MD -2004, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 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 instituție membră a Fondului de acoperire a depozitelor bancare

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.

Creditul pentru investiții imobiliare este un credit ipotecar acordat debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor, destinat dobândirii sau conservării dreptului de proprietate asupra unui teren, a unei construcții și/sau a unei părți componente a 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. Acesta poate fi acordat pe termen mediu-lung, cu o perioadă maximă de 25 ani.

Debitorul și, dacă este cazul, codebitorul/codebitorii 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 flotantă pe întreaga perioadă sau fixă pe o perioadă inițială 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 flotantă 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 fixă pe o perioadă inițială determinată și restul perioadei flotantă.

Rata dobânzii se va modifica de la fixă la flotantă conform termenelor și condițiilor stabilite în contract.

Rata dobânzii fixă se va aplica pe o perioadă determinată și valoarea ratelor nu va suferi modificări. Riscul asociat în perioada aplicării dobânzii fixe constituie probabilitatea reducerii indicelui de referință de care debitorul și, dacă este cazul, codebitorul/codebitorii 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	Famiglia
Segmentul țintă	Persoane fizice rezidente ale Republicii Moldova
Obiect/destinație	Pentru finanțarea și/sau refinanțarea investițiilor aferente bunurilor imobiliare locative. Pentru investiții imobiliare:

	- procurarea bunurilor imobile locative și a terenurilor aferente; - renovarea, modernizarea, extinderea, reparația capitală sau finisarea bunurilor imobile locative existente; - construirea imobilelor locative noi; - finanțarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile (bunuri viitoare), în care garanția ipotecară va fi constituită din alte bunuri imobile propuse de client; - finanțarea cheltuielilor aferente îmbunătățirii condițiilor locative. Subprodusul FAMIGLIA Investo este destinat pentru finanțarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile (bunuri viitoare) cu prezența elementelor constructive de cel puțin 70% (confirmat prin raport de evaluare și suplimentar de către evaluatorul intern al Băncii), care vor constitui totodată și obiectul garanției. Pentru acordarea creditului FAMIGLIA Investo se acceptă exclusiv finanțarea bunurilor imobile (bunuri viitoare) construite de companii din lista agreată de Bancă. Această listă poate fi modificată unilateral de Bancă, în funcție de acordurile încheiate și condițiile pieței imobiliare. În scop de refinanțare: Credit pentru refinanțarea creditelor/împrumuturilor curente ale Debitorului, credite ipotecare acordate de alte bănci sau organizații de creditare nebanară. Prin refinanțare se pot obține pe lângă sumele necesare rambursării creditului inițial și sume suplimentare, în limita permisă de raportul dintre serviciul datoriei și venituri, și raportul dintre credite și garanții. Prin opțiunea de refinanțare pot fi preluate unul sau mai multe credite.
Tip client beneficiar	Persoane fizice rezidente, ale Republicii Moldova
Criterii de eligibilitate	1. Vârsta – min. 21 de ani, max. 68 de ani la ultima dată de rambursare a creditului (aplicabil pentru debitor, codebitor și fidejutori); 2. Fără blocaje la conturi la momentul depunerii cererii de credit; 3. Fără blocaje la conturi > 3000 MDL pentru cel puțin ultimele 12 luni sau fără statut Forborne (aplicabil pentru debitor, codebitori și fidejutori); 4. Fără restanțe > 30 zile în valoare > 1000 MDL per rată în ultimele 12 luni, conform raportului BIC (aplicabil pentru debitor, codebitori și fidejutori); 5. Fără împrumuturi compromise și/sau credite supuse procedurilor de recuperare a creanțelor în valoare > 1000 MDL în Biroul Istoriilor de Credit pentru ultimele 3 ani (aplicabil pentru debitor, codebitori și fidejutori); 6. Dispune de un loc de muncă în Republica Moldova, experiența totală neîntreruptă în câmpul muncii – nu mai puțin de 6 luni (aplicabil pentru debitor și codebitori); 7. Experiența de muncă – nu mai puțin de 4 luni la locul de muncă de bază. (aplicabil pentru debitor și codebitori) În cazul locului de muncă prin cumul, vechimea de muncă minimă pentru al 2-a loc de muncă poate fi de min. 3 luni (min. 3 salarii încasate); 8. Venitul mediu net lunar pentru ultimele 6 luni sau 12 luni în cazul dividendelor trebuie să fie ≥ 7000 MDL per debitor și ≥ 5000 MDL per codebitor. Prin excepție, în cazul veniturilor din salariu obținute de salariații care revin la serviciu (ex. din concediu de maternitate, concediu parțial plătit pentru îngrijirea copilului etc.), se admite luarea în calcul a venitului confirmat prin cel puțin o încasare salarială; 9. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri, calculat cumulativ pentru debitor și, după caz, codebitor/codebitori (inclusiv credite și împrumuturi în alte bănci sau organizații de creditare nebanară) trebuie să fie maxim 40%. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri poate fi mai mare până la 50%, atunci când venitul mediu net lunar cumulativ al debitorului și, după caz, al codebitorului/codebitorilor, depășește cel puțin de două ori mărimea salariului mediu lunar pe economie aprobată de Guvern pentru anul în care se ia decizia de creditare*; 10. Debitorul și codebitorul trebuie să nu înregistreze solicitări noi/simultane de credite/împrumuturi la alte bănci sau organizații de creditare nebanară; 11. Categoria de risc a membrilor de grup (aplicabil doar pentru soț, soție și companie) - Debitorul și, după caz, Codebitorul 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; 12. Raitigul debitorului și, după caz, codebitorii (class rate) să nu depășească nivelul 6, conform cerințelor normative interne ale Băncii.

	*Pentru anul 2026, mărimea salariului mediu lunar pe economie aprobată de Guvern constituie 17 400 MDL.
CARACTERISTICI 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	5 000 000 MDL (2 000 000 MDL – pentru categoria FAMIGLIA Investo)
Formele de asigurare ale creditului acceptate de Bancă	a) Obligatoriu ipoteca asupra bunurilor imobile finanțate de către Bancă. - În cazul bunurilor imobile care nu sunt date în exploatare și nu fac parte din categoria FAMIGLIA Investo, se pot accepta în ipotecă alte bunuri imobile propuse de către debitor și, după caz, codebitor/codebitori; - Pentru creditele din categoria FAMIGLIA Investo, este obligatorie ipoteca asupra bunurilor imobile viitoare cu prezența elementelor constructive de cel puțin 70%, finanțate de către Bancă. Se poate ipoteca un alt bun imobil decât cel finanțat de către Bancă, dar care aparține cu drept de proprietate debitorului, codebitorului/codebitorilor. b) Opțional, la decizia Băncii, gaj asupra bunurilor mobile, mijloace bănești, fidejusiuni personale și corporative (fidejusiunea persoanei juridice). Fidejusori pot fi membrii de familie: soț/soție, concubini care au cel puțin 1 copil comun, copii, părinți, socri, frați, surori.
Modalitate de acordare	Acordarea va fi efectuată la contul curent al Debitorului. Debitorul va avea posibilitatea de utilizare a mijloacelor creditare astfel: 1. În numerar maxim 50% din suma creditului cu retragerea numerarului din contul curent pentru scopurile: - renovarea, modernizarea, extinderea, reparația capitală sau finalizarea bunurilor imobile cu destinație locativă existente; - construirea imobilelor locative noi; - finanțarea cheltuielilor aferente îmbunătățirii condițiilor locative. 2. 100% prin transfer pentru următoarele scopuri: - finanțarea procurării bunurilor imobile locative și a terenurilor aferente. În cazul când suma tranzacției depășește 100 de salarii medii lunare pe economie, atunci achitarea prețului de vânzare-cumpărare a bunului se va efectua integral prin transfer. - refinanțarea altor credite ale debitorului, efectuând transferul mijloacelor creditare oferite de Bancă direct în contul debitorului indicat în cerere de obținere a creditului cu prezentarea documentelor justificative.
Modalitate de rambursare	În rate egale lunare – anuități*, comision de administrare lunar, dacă este aplicabil. <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	Bunul imobil ipotecat va fi asigurat pe toată valabilitatea contractului de credit, beneficiar al despăgubirii în cazul producerii riscului asigurat va fi Banca. Până la debursarea creditului, debitorul și, după caz, codebitorul/codebitorii va încheia un contract de asigurare a bunului imobil, la valoarea de înlocuire, care ulterior va fi reîncheiat anual. În cazul când polița de asigurare prelungită nu este prezentată Băncii cu cel puțin 5 zile anterior expirării valabilității celei curente, Banca va avea dreptul să reînnoiască polița de asigurare la asiguratorul pentru care oferă servicii Bancassurance cu încasarea primei din contul curent al Debitorului/ Codebitorului.
Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV)	Valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale de către debitor și, dacă este cazul, codebitor/codebitori, inclusiv plata medie lunară a creditului solicitat, nu trebuie să depășească 40% din venitul mediu net lunar cumulativ al debitorului și, după caz, al codebitorului/codebitorilor confirmat cu caracter permanent pe parcursul ultimelor 6 luni. În cazul în care venitul obținut de către debitor și, după caz, codebitor/codebitori

	este exprimat într-o altă monedă decât moneda în care este acordat creditul, valoarea RSDV nu trebuie să depășească 30% din venitul mediu net lunar cumulativ confirmat. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri poate fi mai mare de 40%, respectiv 30%, până la valoarea maximă de 50%, respectiv 45%, atunci când venitul net mediu lunar cumulativ al debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor depășește cel puțin două ori mărimea salariului mediu lunar pe economie aprobată de Guvern pentru anul în care se ia decizia de creditare. În situațiile în care veniturile debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor de la angajatorul precedent sunt mai mari decât cele de la angajatorul curent, la calculul RSDV se va utiliza venitul mediu net lunar pentru ultimele 6 luni, iar valoarea venitului de la angajatorul precedent luată în considerare nu va depăși media veniturilor de la angajatorul curent, pentru a asigura sustenabilitatea capacității de rambursare a consumatorului. După calcularea RSDV, se va efectua un test de sensibilitate la rata dobânzii utilizând rata medie ponderată a dobânzilor pentru creditele noi acordate conform ultimului Raport publicat de Banca Națională, pentru tipul și termenul corespunzător al creditului plus 4 p.p. Valoarea RSDV obținută urmare a testului de sensibilitate al ratei dobânzii la credit nu trebuie să depășească nivelul de 55% cu excepția cazului când venitul mediu net lunar cumulativ al debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor depășește de cel puțin două ori mărimea salariului mediu lunar pe economie aprobată de Guvern, se va aplica nivelul de 70%.
Avans (Sursa proprie)	Avansul minim inițial al debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor este determinat în funcție de tipul bunului gajat și de scopul creditului, după cum urmează: 20% din preț conform contractului de vânzare-cumpărare, cu condiția că valoarea creditului nu va depăși 80% din valoarea de piață a bunului imobil, conform Raportului de evaluare - în cazul în care se gajează bunul imobil dat în exploatare care este finanțat sau nu aparține cu drept de proprietate debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor; 30% din preț conform contractului de vânzare-cumpărare, cu condiția că valoarea creditului nu va depăși 80% din valoarea de piață a bunului imobil, conform Raportului de evaluare - în cazul în care se gajează imobilul finanțat care nu este dat în exploatare; 0% avans inițial se admite în următoarele cazuri: - dacă pe lângă imobilul finanțat ipotecat se constituie ipotecă suplimentară asupra unui alt bun imobil, indiferent dacă acesta aparține sau nu cu drept de proprietate debitorului și, dacă este cazul, codebitorului/codebitorilor; - dacă în locul imobilului finanțat, în calitate de garanție ipotecară, se aduce un alt bun imobil care aparține cu drept de proprietate consumatorului / consumatorilor, iar RCG nu depășește 80%.
Raportul dintre credite și garanții (RCG)	Raportul dintre credite și garanții nu poate depăși 80%. RCG se calculează în conformitate cu următoarea formulă: $RCG = \frac{\text{Valoarea totală a creditului}}{\text{Valoarea imobilelor ipotocate}} \times 100\%$ unde: Valoarea totală a creditului reprezintă suma creditului, contractată în cadrul unui contract de credit; Valoarea imobilelor ipotocate nu va depăși suma dintre valoarea de piață sau prețul imobilului ipotecat, oricare dintre cele două este mai mică, pentru toate imobilele ipotocate pentru creditul solicitat. RCG nu se aplică contractelor de credit care vizează refinanțarea creditelor acordate consumatorului, cu condiția îndeplinirii condițiilor de mai jos: - soldul curent al sumei creditului nu crește ca urmare a refinanțării; - imobilul gajat rămâne același care asigură creditul refinanțat și valoarea de piață a acestuia nu s-a diminuat comparativ cu valoarea de piață indicată în contractul de ipotecă încheiat în scopul garantării creditului refinanțat, sau în gaj se propune alt bun imobil astfel ca valoarea de piață a imobilelor gajate să nu fie mai mică decât valoarea de piață a imobilului indicată în contractul de ipotecă încheiat în scopul garantării creditului refinanțat.

Perioada de tragere	Perioada de tragere a creditului este de 1 lună dacă în contractul de credit nu a fost prevăzut altfel. 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 și, după caz, codebitorului, situației financiare sau capacității debitorului și, după caz, codebitorului de a-și îndeplini obligațiile conform Contractului de credit. În cazul în care condițiile necesare pentru efectuarea Tragerii, conform prevederilor Condițiilor Generale Bancare pentru persoane fizice aplicabile creditării, 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 în contractul de credit), contractul de credit își va pierde puterea juridică, cu excepția cazului în care Banca își va exprima în prealabil în mod expres acordul pentru prelungirea perioadei respective. 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 în contractul de credit) 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.
Mod de alocare plăți lunare	Debitorul și, după caz, Codebitorul se obligă să asigure existența în conturile curente deschise în 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. În cazul în care suma plăților primite de Bancă nu acoperă în întregime sumele plăților datorate de debitor și, dacă este cazul, codebitor/codebitori 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/ Codebitorul a dispus o altă ordine de alocare a plăților): - în primul rând – comisioane și alte cheltuieli ale Băncii; - în al doilea rând – penalitate de întârziere; - în al treilea rând – dobânda; - în al patrulea rând – creditul. Plata oricărei sume datorate Băncii de către debitor și, dacă este cazul, codebitor/codebitori în temeiul Contractului de credit, va fi netă de orice impozit, taxă, reținere la sursă sau deducere de orice natură, prezentă sau viitoare.
Amânarea plății ratei lunare	Nu se aplică.
Produse asociate	Asigurarea bunului imobil ipotecat în favoarea Băncii. Cont curent – pentru a face cunoștință cu condițiile de deschidere a unui cont curent consultați Fișa produsului Cont curent pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md.
COSTURILE CREDITULUI	
Tip dobânda (mixtă/floatantă)	Categoria FAMIGLIA: - dobânda floatantă aplicabilă pe întreaga durată a contractului; - dobândă fixă pe o perioadă inițială determinată, urmată de o dobândă floatantă pentru restul perioadei (în conformitate cu condițiile de acordare a creditelor în vigoare). Categoria FAMIGLIA Investo: - dobânda mixtă – dobândă fixă pe o perioadă inițială determinată, urmată de o dobândă floatantă pentru restul perioadei (în conformitate cu condițiile de acordare a creditelor în vigoare). Formula de calcul a ratei dobânzii (Rd) flotante este: $Rd = Ir + M$ unde Ir - este indicele de referință, publicat de către Banca Națională a Moldovei și care este egal cu rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în monedă națională, cu termenul de la 6 la 12 luni, total pe sectorul bancar;

	M - este marja Băncii. Modificarea dobânzii flotante: Dobânda flotantă se modifică semestrial, la data de 01 ianuarie și 01 iulie sau la 01 aprilie și 01 octombrie a fiecărui an, în funcție de modificarea Indicelui de Referință, după cum urmează: I. Pentru creditele acordate cu o dobândă flotantă cu perioada de modificare la data de 01 ianuarie și 01 iulie: - Pentru perioada 01 ianuarie – 30 iunie, se va aplica Indicele de referință stabilit pentru luna noiembrie a anului precedent; - Pentru perioada 01 iulie – 31 decembrie, se va aplica Indicele de referință stabilit pentru luna mai a anului curent. II. Pentru creditele acordate cu o dobândă flotantă cu perioada de modificare la data de 01 aprilie și 01 octombrie: - Pentru perioada 01 aprilie – 30 septembrie, se va aplica Indicele de referință stabilit pentru luna februarie a anului curent; - Pentru perioada 01 octombrie – 31 martie, se va aplica Indicele de referință stabilit pentru luna august a anului curent.
Rata dobânda credit curent	Pentru a consulta rata dobânzii în vigoare accesați Informație privind condițiile de acordare a creditelor de către B.C. „EXIMBANK” S.A. publicată pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md .
Baza calcul dobânda (365/366 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	a) Pentru a consulta alte plăți decât rata dobânzii aferente creditului care sunt incluse în costul total al creditului accesați Informație privind condițiile de acordare a creditelor de către B.C. „EXIMBANK” S.A. publicată pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md. b) Alte comisioane, taxe și costuri pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit, precum și condițiile de aplicare a acestora, sunt prevăzute în Tarifele de bază pentru persoane fizice ale B.C. „EXIMBANK” S.A., disponibile pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md. Compensația de rambursare anticipată se aplică în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și de contractul de credit. c) Compensație de rambursare anticipată a Creditului (dacă intervine într-o perioadă în care rata dobânzii aferente creditului este fixă): - 1% din valoarea creditului rambursat anticipat, dacă perioada de timp dintre rambursarea anticipată și încetarea contractului de credit este mai mare de un an; - 0,5% din valoarea creditului rambursat anticipat, dacă perioada de timp dintre rambursarea anticipată și data convenită pentru încetarea contractului de credit nu este mai mare de un an, dacă acesta este aplicabil. Conținutul și valoarea comisioanelor, costurilor pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit sunt stabilite în Tarifele de bază pentru persoane fizice ale B.C. „EXIMBANK” S.A., și pot fi modificate prin decizia organelor competente ale Băncii, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.
DAE (Dobanda Anuală Efectivă)	Dobânda anuală efectivă (DAE) reprezintă costul total al creditului pentru consumator, exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului, incluzând dobânda, comisioanele, taxele și orice alte costuri aferente contractului de credit, suportate de debitor și, după caz, codebitor/codebitori.
Penalitate de întârziere la plata creditului	Pentru utilizarea creditului peste termenele de scadență a ratelor creditului prevăzute în graficul de plăți, Debitorul și, după caz, Codebitorii plătește o penalitate în mărime de 0,12% pentru fiecare zi de întârziere, care se va aplica la soldul creditului neachitat în termen pe baza următoarei formule: $\text{Sold Credit restant} \times \text{Penalitate} \times \text{Număr zile de întârziere}$
Comision de administrare a	Conform Tarifelor Băncii în vigoare, acestea fiind puse la dispoziția Clientului la toate sediile Băncii și pe pagina sa web oficială www.eximbank.md .

contului curent și comisioanele aferente operațiunilor efectuate prin contul curent utilizat pentru tragerea și rambursarea creditului	
Suma totală datorată de debitor și, după caz, codebitor/codebitori	Suma capitalului împrumutat plus dobândă și comisioanele aferente creditului.
Condiții în care costurile aferente contractului de credit pot fi modificate	Rata flotantă a Dobânzii va fi revizuită de Bancă semi-anual, în funcție de modificarea Indicelui de Referință.
Informații suplimentare	În ceea ce privește alte costuri, debitorul și, după caz, codebitorul/codebitorii urmează să acceseze Tarifele Băncii pe site-ul oficial www.eximbank.md .
Modificări unilaterale	Banca 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. În cazul în care Banca va modifica cuantumul comisioanelor, aceasta va înștiința debitorul și, după caz, codebitorul/codebitorii cu cel puțin 2 (două) luni înainte de intrarea lor în vigoare, prin publicarea unui anunț pe pagina electronică a Băncii, precum și prin afișarea unor comunicate la sediile sucursalelor Băncii. Condițiile Generale Bancare (CGB) pot fi modificate de Bancă unilateral ori de câte ori va considera necesar și/sau în cazul modificărilor impuse prin legislație. Orice modificare a CGB va fi adusă debitorului și, după caz, codebitorului la cunoștință cu cel puțin 2 (două) luni înainte de intrarea lor în vigoare prin unul din următoarele moduri: - <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 debitor și, după caz, codebitor/codebitori	a) Act de identitate al debitorului și, după caz, codebitorului/codebitorilor, precum și, după caz, al soțului/ soției acestuia/acestora și al fidejursorului; b) Extrasul bancar, dacă în raportul BIC are mai mult de 2 angajatori. În cazul când debitorul și, după caz, codebitorul/codebitorii are/ au un singur loc de muncă, extrasul bancar nu este obligatoriu; c) Contractul individual de muncă și acordurile adiționale ale acestuia/ acestora; d) Alte documente care confirmă venituri suplimentare (contracte de arendă, declarații de venit, extrase de cont cu confirmarea și detalierea încasărilor, ordine de primire a dividendelor și transferuri bănești, încasare a dobânzilor din depozite, etc.); e) Raportul de evaluare a bunului imobil care urmează a fi ipotecat în favoarea Băncii, 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) Devizul estimativ de cheltuieli pentru care se solicită creditul, semnat de către potențialul debitor și, după caz, codebitor/codebitori și compania care l-a elaborat (dacă este cazul); h) Alte documente suplimentare, după caz, solicitate de către Bancă.
Tipuri de venituri	Tipurile de venituri ale persoanelor fizice acceptate de Bancă pentru analiza bonității

consumatorului/ consumatorilor sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Categoriile de clienți	Sursa de venituri eligibile	Documentele eligibile
Angajați	Venituri lunare <u>salariale</u>	Datele generate automat de autoritățile fiscale (raport Î.M. Biroul de Credit SRL) sau extras din cont salarial. După caz, contractul de muncă sau certificatul care confirmă data angajării se solicită doar în situațiile în care informațiile privind angajatorul curent și/sau încasările salariale aferente ultimelor 13 luni nu sunt disponibile sau nu pot fi confirmate prin Raportul Î.M. Biroul de Credit SRL.
Pensionari	Venitul lunar sub formă de <u>pensie</u>	Extras din cont de card / extras din cont eliberat de către Casa Națională de Asigurări Sociale (CNAS) / extras Î.M. Biroul de Credit SRL (date CNAS) Legitimație de pensionar / certificatul emis de Casa Națională de Asigurări Sociale, care confirmă statutul și data pensionării;
Locatori	Venitul lunar în formă de <u>locațiune</u>	Contract de locațiune; Extras din cont bancar de încasare a veniturilor din locațiune / Extras din cont bancar de achitare a impozitelor lunare din locațiune către Trezoreria de Stat
Beneficiarii de remitențe	Venituri regulate din <u>remitențe</u> de la membrii de familie: de gradul I și soț/soție, concubini cu copii comuni	Dispozițiile de plată care confirmă remitențele primite / certificatul bancar sau Extrasul din contul de card care confirmă remitențele primite
Întreprinzătorii	Venit anual /lunar din <u>dividende</u>	Declarația fiscală pe venit / extras de la ÎM Biroul de Credit privind veniturile din dividende pentru anul precedent și Extras din cont bancar de încasare a dividendelor sau de achitare a impozitelor din dividende către Trezoreria de Stat; Proces-verbal privind distribuirea dividendelor, Raport financiar pentru un an întreg încheiat și raportat la Serviciul Fiscal de Stat și raportul financiar pentru perioada intermediară
Persoanele licențiate și autorizate (notarii, executorii judecătorești, avocații, traducătorii, cabinetele medicale private etc.)	Venituri <u>din activități licențiate și autorizate</u>	Extras din cont; Declarația fiscală pe venit pentru anul precedent / extras emis de către ÎM Biroul de Credit SRL privind veniturile din activitatea licențiată sau autoritatea autorizată pentru anul precedent
Deținătorii dreptului de autor	<u>Royalty</u>	Contractul de prestare a serviciilor cu drept de autor Extras de cont bancar de încasare a veniturilor din serviciile prestate

	Venituri din activitate Angajat pe cont propriu (liber profesionist)	<u>Onorariu, încasări pentru prestare servicii, etc.</u>	Contractul de prestare a serviciilor Extras de cont bancar de încasare a veniturilor din serviciile prestate Declarație fiscală pe venit pentru anul precedent / extras emis de către ÎM Biroul de Credit SRL privind veniturile pentru anul precedent
	Banca poate solicita și alte documente confirmative eligibile, după caz.		
Lista formularelor/ contractelor – tip aferente produsului	a) Cerere de obținere a creditului în asociere cu alte formulare aferente etapei date, conform actelor interne ale Băncii; b) Chestionarul debitorului și, după caz, a codebitorului/codebitorilor (KYC); c) Informații standard privind creditul pentru consumatori; d) Informații adiționale privind debitorul și, după caz, codebitorul/ codebitorii; e) Informații adiționale privind fidejusalul (după caz); f) Chestionarul fidejusalului (după caz); g) Informații precontractuale pentru fidejusori (după caz); h) Contract de credit (condiții particulare) și Grafic de plăți a creditului (anexă a contractului de credit); i) Contract de Fidejusiune (după caz); j) Formularul de Decizie a Organului Deliberativ.		
ALTE ASPECTE JURIDICE IMPORTANTE			
Rambursarea anticipată	Debitorul și, după caz, Codebitorii 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 privind rambursare anticipată; b) Existența disponibilului necesar în contul curent al Debitorului și, după caz, Codebitorilor, deschis în valuta creditului, la data depunerii cererii de rambursare anticipată. În cazul rambursării anticipate, Debitorul și, după caz, Codebitorii 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 la cererea Debitorului și, după caz, Codebitorului cu respectarea următoarelor condiții: a) plata dobânzii calculate până la data rambursării anticipate; b) plata Compensăției de Rambursare Anticipată parțială sau totală (se percepe dacă rambursarea intervine în perioada când rata dobânzii este fixă); c) 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 de către bancă Solicitarea Debitorului și, după caz, Codebitorului 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 anticipata parțială, Banca va recalcula și genera un nou Grafic de plăți care va fi înmănat Debitorului și, după caz, Codebitorilor. În cazul rambursării anticipate parțiale se va diminua valoarea ratei lunare și se va menține perioada de creditare inițială.		

	Pentru sumele rambursate anticipat integral, Debitorul și, după caz, Codebitorul nu va mai datora Băncii dobândă pentru perioada cuprinsă între data rambursării anticipate totale și Data scadenței Creditului. 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 anticipată, aceasta devenind nulă. După rambursarea Creditului, Banca nu va închide automat contul curent asociat Creditului. Închiderea contului se efectuează la solicitarea clientului, în condițiile și conform procedurii prevăzute în Condițiile Generale Bancare pentru Persoane Fizice.
Dreptul de revocare	Debitorul și, după caz, Codebitorul au dreptul să revoce contractul de, în termen de 14 zile de la data încheierii acestuia, fără a invoca motive, în conformitate cu prevederile Condițiilor Generale Bancare pentru persoane fizice aplicabile în cadrul B.C. „EXIMBANK” S.A. la acordarea creditelor. În cazul în care Debitorul și, după caz, Codebitorul își exercită dreptul de revocare, el are următoarele obligații: 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; 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. 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.
Dreptul la rezoluțiune	a) Banca are dreptul la rezoluțiunea contractului de credit în conformitate cu prevederile Condițiilor Generale Bancare pentru persoane fizice aplicabile în cadrul BC „EXIMBANK” S.A. la acordarea creditelor și ale art. 1769 alin. (1) lit. a)-e) din Codul civil al Republicii Moldova; b) Debitorul și, după caz, Codebitorul au dreptul la rezoluțiunea contractului de credit în conformitate cu prevederile Condițiilor Generale Bancare menționate și ale art. 1769 alin. (3)-(4) din Codul civil al Republicii Moldova.
Legea aplicabilă	Legea aplicabilă este cea a Republicii Moldova. Autoritatea de supraveghere privind respectarea legislației în domeniul contractelor de credit pentru consumatori este Comisia Națională a Pieței Financiare, cu sediul în mun. Chișinău, MD-2012, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 77.
Limba	Informațiile și condițiile contractuale vor fi comunicate în limba de stat. De comun acord cu debitorul și, după caz, codebitorul, codebitorii, creditorul intenționează să comunice în română în timpul relației contractuale.
Evenimente de neexecutare	Reprezintă Evenimente de Neexecutare care pot atrage declararea scadenței anticipate a tuturor obligațiilor de plată conform Contractului de Credit, următoarele situații: a) Neplata la scadență a oricăror sume datorate de Debitor și, după caz, Codebitori în baza Contractului de credit; b) Nerespectarea oricărei obligații asumate de către Debitor și, după caz, Codebitori prin Contractul de credit; c) Furnizarea de către Debitor și, după caz, Codebitori a unor date false sau incomplete; d) În cazul apariției oricărui eveniment/circumstanță ce ar putea avea drept consecință deteriorarea situației financiare a Debitorului și, după caz, Codebitorilor, și care, în opinia rezonabilă a Băncii, ar avea un impact negativ asupra capacității consumatorului / consumatorilor de a-și onora obligațiile de plată asumate față de Bancă; 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; f) Debitorul nu respectă destinația convenită a Creditului; g) Debitorul și, după caz, Codebitorii devine o Persoană Sanționată, în sensul prevăzut în Condițiile Generale Bancare pentru Persoane Fizice.

	În cazul survenirii unui Eveniment de Neexecutare și pe toată perioada în care acesta persistă, Banca, în urma unei notificări scrise adresate Debitorului și, după caz, Codebitorilor, va fi în drept să întrerupă utilizarea Creditului, fără ca Debitorul și, după caz, Codebitorii să poată pretinde daune și/sau interese. În conformitate cu prevederile Legii nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială, Banca va avea dreptul să solicite investirea Contractului de credit cu formulă executorie, ceea ce înseamnă, că în cazul neexecutării în termenii stabiliți sau în volum deplin a obligațiilor de către Debitor și, după caz, Codebitori, 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 învestit 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.
Reclamații și proceduri extrajudiciare de soluționare a litigiilor	Clienții Băncii pot depune sesizări, reclamații sau plângeri. Pentru o consultare detaliată cu privire la: 1. Modalitățile de întocmire a sesizărilor/reclamațiilor/plângerilor clienților și factorii de resort autorizați să le primească și să le soluționeze, precum și formalitățile de prezentare a acestora la Bancă, accesați pagina web a Băncii ; 2. Politica privind gestionarea reclamațiilor, petițiilor și contestațiilor în cadrul B.C."EXIMBANK" S.A., accesați pagina web a Băncii
Definiții	Bancă - Banca Comercială "EXIMBANK " S.A. Bun imobil locativ – construcțiile și încăperile izolate (inclusiv bunuri imobile viitoare înregistrate în Registrul bunurilor imobile în confirmare cu legislația) destinate predominant locuirii permanente și activităților complementare ei, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, cu următoarele subcategorii: - apartamente și încăperi izolate locative în case cu multe etaje; - apartamente în case de locuit individuale; - case de locuit individuale, inclusiv terenuri aferente și construcțiile auxiliare în localitățile urbane și în localitățile rurale; - terenuri destinate construcției locative. Contract de Credit pentru consumatori- Contract prin care creditorul acordă sau se angajează să acorde unui consumator un credit sub forma de amânare la plată, împrumut sau alte facilități similare, cu excepția contractului pentru prestarea de servicii în mod continuu sau pentru furnizarea de bunuri de același fel, atunci când consumatorul plătește pentru acestea în rate, pe toată durata furnizării lor. Credit - Suma de bani cu titlu de împrumut, pusă la dispoziția Debitorului/Codebitorului 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 și, după caz, Codebitor până la data rambursării finale a 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, iar iar valoarea sa aplicabilă Contractului de credit se indică în Condițiile Particulare din Contractul de Credit Compensație de rambursare anticipată - Compensație rezonabilă și justificată în mod obiectiv, aferentă rambursării anticipate a creditului, ce constă într-o sumă 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 și, după caz, Codebitor la data depunerii cererii privind rambursarea anticipată (în cazul rambursării anticipate parțiale) sau la data efectuării rambursării respective (în cazul rambursării anticipate totale a Creditului), iar valoarea sa aplicabilă Contractului de credit se indică în Condițiile Particulare din Contractul de Credit. Compensația este aplicabilă doar în situațiile de rambursare anticipată într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă. În cazul rambursării anticipate, Creditorul va respecta prevederile legislației aplicabile în vigoare, cu privire la contractele de credit pentru consumatori. Comision de prelungire a termenului creditului - suma de bani fixă sau determinată prin aplicarea unui anumit procent la Soldul Creditului, care este stabilită în Tarifele

Băncii aplicate de către Bancă la serviciile prestate clienților săi, în vigoare la momentul respectiv, în cazul efectuării, la inițiativa Debitorului și, după caz, Codebitorilor, 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 și, după caz, Codebitori la data intrării în vigoare a modificării respective.

Comision pentru diminuarea dobânzii și a altor comisioane aferente Contractului de credit la solicitarea debitorului și, după caz, codebitorilor - O sumă percepută de Creditor în temeiul unei solicitări exprese formulate de către Debitor și, după caz, Codebitor, care este stabilită în Tarifele Băncii, în vigoare la momentul respectiv, având ca obiect reducerea nivelului dobânzii și/sau a comisioanelor aplicabile..

Debitor - consumator (persoană fizică) semnată a Contractului de Credit care obține creditul și care se obligă să-l restituie, inclusiv cu dobândă/dobândă de întârziere, penalitate și alte plăți aferente.

Codebitor – consumator (persoană fizică) care împreună cu Debitorul solicită și participă cu venituri la acordarea Creditului și se obligă în mod solidar cu Debitorul să restituie Creditul acordat, inclusiv cu dobândă/dobândă de întârziere, penalitate și alte plăți aferente.

Codebitorii acceptați de Bancă pot fi: soțul și soția, concubinii care au cel puțin 1 copil comun, copiii și părinții/socrii. Pe lângă categoriile menționate anterior, codebitori pot fi și concubinii fără copii, dar cu condiția, că ambii concubini vor fi coproprietari la bunul imobil finanțat (1/2 cota-parte pentru fiecare), precum și frați și surorile, cu condiția, că ambii codebitori vor fi coproprietari la bunul imobil finanțat .

Dobândă - Suma de bani determinată în urma aplicării ratei dobânzii la Soldul Creditului, urmând a fi plătită periodic de Debitor și, după caz, Codebitori, conform prevederilor Contractului de credit.

DAE - dobânda anuală efectivă ceea ce reprezintă costul total al creditului pentru consumator, exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului, incluzând dobânda, comisioanele, taxele și orice alte costuri aferente contractului de credit, suportate de debitor și, după caz, codebitor/codebitori. Valoarea DAE se stabilește în Condițiile Particulare.

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

Fidejutor – persoana fizică sau persoana juridică, care se obligă, în baza contractului de fidejusiune semnat cu Banca, să garanteze suplimentar prin garanții personale și să asigure rambursarea integrală a creditului, în cazul în care debitorul nu-și onorează obligațiile de plată în conformitate cu Contractul de credit.

Grafic de Plăți - Informația cu privire la sumele și datele (perioadele) de plată ce revin consumatorului conform contractului de credit pentru consumatori, care se coordonează între creditor și consumator și este parte integrantă a contractului de credit pentru consumatori.

Penalitate – sancțiune pecuniară calculată de Creditor și datorată de Debitor și, după caz, Codebitori în caz de neachitare la termen, conform Graficului de Plăți, a ratelor scadente ale Creditului.

Perioadă de Grație - un anumit interval de timp convenit cu Banca pe parcursul căruia Debitorul și, după caz, Codebitorii este în drept să nu efectueze anumite rambursări ale plăților aferente Creditului.

Perioadă de Tragere - Intervalul de timp stabilit împreună cu Banca, care începe de la data semnării Contractului de Credit și în care Debitorul are dreptul să utilizeze (să retragă) suma aprobată din credit. După expirarea acestui interval, Debitorul nu mai poate accesa fonduri din credit

Rata dobânzii aferentă creditului – rata dobânzii exprimată ca procent fix sau flotant aplicat anual sumei trase din credit.

Rata fixă a dobânzii aferentă creditului – convenirea părților, în contractul de credit, asupra unei rate a dobânzii aferente creditului pentru întreaga durată a contractului de credit sau asupra mai multor rate ale dobânzii aferente creditului pentru termene parțiale, aplicând exclusiv un procentaj fix stabilit. În cazul în care nu sunt fixate toate ratele dobânzii aferente creditului în contractul de credit, se consideră că rata dobânzii aferentă creditului este fixă numai pentru termene parțiale pentru care ratele dobânzii aferente creditului sunt stabilite exclusiv printr-un procentaj fix specific convenit în momentul încheierii contractului de credit.

Rata de referință RDNA – rata de referință 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. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV) – raportul dintre serviciul datoriei și venitul mediu al consumatorului/ consumatorilor, exprimat în %, unde: Serviciul datoriei - valoarea medie lunară a obligațiilor de plată pentru deservirea datoriei totale, calculată ca suma plăților medii lunare calculate pentru toate creditele/împrumuturile/ alte obligații ale consumatorului/ consumatorilor, inclusiv a celor la care acesta participă în calitate de codebitor, la momentul eliberării creditului împreună cu plata medie lunară a creditului nou. Plata medie lunară aferentă unui credit/împrumut/ altor obligații se calculează ca raport al valorii creditului/împrumutului/altor obligații, a dobânzii și a altor plăți aferente la scadența reziduală a creditului/ împrumutului/altor obligații în luni. Venitul mediu lunar – venitul mediu lunar al consumatorului/ consumatorilor 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). În cazul veniturilor obținute din pensie sau veniturilor din salariu pentru salariații care revin la serviciu (din concediul de maternitate, concediul parțial plătit pentru îngrijirea copilului, etc.), se acceptă pentru calcul o încasare pentru o lună. Scadență - data la care, conform Contractului de Credit, Debitorul și, după caz, Codebitorii este obligat de a efectua o anumită plată. Soldul Creditului - suma rămasă, la un moment dat, de rambursat din Credit. Zi lucrătoare - 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.
--	---