

Key Facts Statement CII/2025/21
Credit Ipotecar
INVESTIȚIONAL**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 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 ipotecar poate fi acordat:

1. Pentru investiții imobiliare este un credit ipotecar acordat consumatorului/ consumatorilor, 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;
2. Alte scopuri eligibile non imobiliare ce nu contravin politicii de creditare a Băncii.

Creditul ipotecar este un credit pe termen mediu-lung și poate fi acordat până la o perioadă maximă de 25 de ani.

Consumatorul/ consumatorii rambursează creditul prin plata periodică a ratelor (lunar), care includ capitalul, dobânda și dacă se aplică, comisionul de administrare lunar și sau anual, 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	Investițional
Segmentul țintă	Persoane fizice
Obiect/destinație	Pentru investiții imobiliare: - Procurarea bunurilor imobile și loturilor de teren aflate pe teritoriul Republicii

	Moldova; - Procurarea bunului imobil aflat în România; - Reparația și construcția bunurilor imobile; - Finanțarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile (bun viitor) cu grad de finisare de cel puțin 80% (confirmat prin raport de evaluare); - Refinanțarea expunerilor curente a debitorului în cadrul băncilor/companiilor de microfinanțare cu destinația inițială legată de investiții imobiliare. Obligatoriu cu prezentarea confirmării destinației de utilizare a creditului. Lista companiilor de construcție agreeate de Bancă pentru acordarea creditului în scopul finanțării tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile viitoare poate fi modificată în mod unilateral de Bancă în funcție de acordurile încheiate și condițiile pieții imobiliare. Alte scopuri decât cele pentru investiții imobiliare*: - Achiziții auto; - Refinanțarea expunerilor curente ale debitorului în cadrul băncilor/companiilor de microfinanțare cu alte destinații inițiale decât investiții imobiliare; - Alte nevoi personale ce nu contravin politicii de creditare a băncii. *Pentru alte scopuri decât cel destinat investițiilor imobiliare se stabilește un plafon maxim privind costul total al creditului (care include dobânzi, comisioane, taxe, penalități, dobânzi de întârziere și orice alt tip de plată), care nu poate fi mai mare decât valoarea debursată a contractului de credit. Scadența maximă a creditului pentru aceste scopuri nu poate depăși 60 luni.
Tip client beneficiar	Persoane fizice rezidente ale Republicii Moldova; Persoane fizice nerezidente, cu permis de ședere provizorie în Republica Moldova.
Criterii de eligibilitate	1. Vârsta – min. 21 de ani, data ultimei plăți nu va depăși vârsta de 68 ani (aplicabil pentru debitor, codebitori și fidejutori); 2. Fără blocaje la conturi la momentul depunerii cererii de credit; 3. Fără blocaje la conturi > 1000 MDL pentru cel puțin ultimul e 12 luni sau fără statut Forbone (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 casate în valoare > 1000 MDL în Biroul Istoriilor de Credit pentru ultimele 60 de luni (aplicabil pentru debitor, codebitori și fidejutori); 6. Experiența de muncă – nu mai puțin de 6 luni la locul de muncă curent (aplicabil pentru debitor, codebitori). 7. Activitatea de angajat pe cont propriu (liber profesionist) peste hotare – nu mai puțin de 12 luni de activitate în statul respectiv (aplicabil pentru debitor, codebitori angajat/i pe cont propriu peste hotare); 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; 9. Raportul dintre serviciul datoriei și venitul mediu net lunar cumulativ al consumatorului/ consumatorilor (inclusiv credite și împrumuturi în alte bănci/companii de microfinanțare) trebuie să fie maxim 40% (aplicabil pentru debitor/codebitori). Raportul dintre serviciul datoriei și venituri poate fi mai mare, până la 50%, atunci când venitul mediu net lunar cumulativ al consumatorului/ consumatorilor, 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/Companii de microfinanțare; 11. Categoria de risc a membrilor de grup (aplicabil doar pentru soț, soție și companie) – Debitorul și, după caz, codebitorii 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. Rătișul debitorului și, după caz, codebitorii (class rate) să nu depășească nivelul 6, conform cerințelor normative interne ale Băncii. *Pentru anul 2025, mărirea salariului mediu lunar pe economie aprobată de Guvern constituie 16 100 MDL.
CARACTERISTICI PRODUS	
Valuta	MDL
Perioada minimă (nr.luni)	12
Perioada maximă (nr.luni)	- 300, pentru investiții imobiliare; - 60, pentru alte scopuri acceptabile.
Perioada de grație (nr.luni)	Fără perioadă de grație
Suma minimă	100 000 MDL
Suma maximă	5 000 000 MDL
Formele de asigurare ale creditului acceptate de bancă	Garanții obligatorii și opționale în cadrul creditului investițional pentru procurarea unui bun imobil (inclusiv bun viitor): 1. Ipotecă imobiliară (obligatorie): a) Obligatoriu ipoteca asupra bunului imobil finanțat de către Bancă b) Alte bunuri imobile propuse de către consumator / consumatori în următoarele cazuri: - Bunul imobil nu este dat în exploatare, iar gradul de finisare este sub 80%; - Bunul imobil este situat pe teritoriul României. În cazuri excepționale, în baza unui argument bine justificat, se poate ipoteca un alt bun imobil decât cel finanțat, cu condiția ca acesta să fie proprietatea consumatorului / consumatorilor. 2. Garanții suplimentare (opționale, la decizia Băncii): - Gaj asupra bunurilor mobile; - Gaj pe mijloace bănești; - Fidejusiuni personale sau corporative (inclusiv persoane juridice). 3. Fidejutor obligatoriu pentru consumatorii cu venituri peste hotare, și anume: - sunt angajați oficial în străinătate și obțin venituri salariale peste hotare se solicită obligatoriu un fidejutor cu domiciliul în Republica Moldova (cu sau fără venituri). În calitate de fidejutor pot fi acceptați următorii membri de familie: - soț / soție; - concubini care au cel puțin un copil comun; - copii, părinți, socri; - frați, surori. Excepție: Nu se solicită fidejutor cu domiciliu în Republica Moldova în cazul în care cel puțin unul dintre solicitanți (debitor sau codebitor) activează oficial pe teritoriul Republicii Moldova.
Modalitate de acordare	Acordarea va fi efectuată la contul curent al Debitorului. a) pentru investiții imobiliare: Debitorul va avea posibilitatea de utilizare a mijloacelor creditare: 1. În numerar maxim 50% din suma creditului cu retragerea numerarului din contul curent pentru scopurile: - renovarea, modernizarea, extinderea, reparația capitală sau finisarea 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 cu destinație locativă 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, cu excepția sumei de până la 200000 lei, care poate fi achitată în numerar (ce poate constitui aportul propriu a clientului). - finanțarea procurării mijloacelor de transport, în cazul când suma tranzacției depășește 50 de salarii medii pe economie, atunci achitarea prețului de vânzare-cumpărare se va efectua integral prin transfer, cu excepția sumei de până la 200000 lei, care poate fi achitată în numerar (ce poate constitui aportul propriu a clientului). - refinanțarea altor credite ale debitorului, efectuând transferul mijloacelor creditare oferite de Bancă direct în contul debitorului indicat în cererea solicitantului de credit cu prezentarea documentelor justificative. b) pentru alte scopuri decât cele pentru investiții imobiliare: Virament sau numerar, la decizia Organului Deliberativ.
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 survenirii plății va fi Banca. Până la debursarea creditului, consumatorul/ consumatorii creditului 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
Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV)	Valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale de către debitor/ codebitori, inclusiv plata medie lunară a creditului solicitat, pe parcursul ultimelor 6 luni, nu trebuie să depășească 40% din venitul mediu net lunar cumulativ confirmat a consumatorului / consumatorilor rezidenți ce activează pe teritoriul RM/peste hotare, cât și cei nerezidenți ce activează pe teritoriul RM. Pentru debitorii/ codebitorii rezidenți care obțin venituri peste hotare din: a) angajat în câmpul muncii se va aplica o reducere forfetară de 15% asupra veniturilor încasate, confirmate documentar; b) activitate pe cont propriu (liber profesionist), se va aplica o reducere forfetară de 20% asupra veniturilor încasate, confirmate documentar. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri poate fi mai mare de 40%, până la valoarea maximă de 50%, atunci când venitul mediu net lunar cumulativ confirmat al debitorului/ 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. 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 lunar cumulativ al debitorului/ codebitorului 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 inițial al beneficiarului/ beneficiarilor (cumulativ) este de cel puțin: 1. pentru investiții imobiliare: a) 20% din preț conform contractului de vânzare-cumpărare, dar valoarea creditului nu va depăși 80% din valoarea de piață al bunului imobil conform Raportului de evaluare, în cazul bunurilor imobile date în exploatare b) 30% din preț conform contractului de vânzare-cumpărare, dar valoarea creditului nu va depăși 80% din valoarea de piață al bunului imobil conform Raportului de evaluare, în cazul bunurilor ce nu sunt date în exploatare; c) 30% din preț conform contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil aflat în România, dar valoarea creditului nu va depăși 80% din valoarea de piață al bunului imobil (locativ) propus în gaj conform Raportului de evaluare sau din prețul imobilului, specificat în contractul de vânzare - cumpărare (dacă există un asemenea contract cu o vechime nu mai mare de 6 luni la data solicitării creditului); d) 0% avans inițial se admite doar la finanțarea bunurilor imobile aflate pe teritoriul Republicii Moldova și este întrunit unul din următoarele cazuri: - dacă pe lângă imobilul finanțat se constituie ipotecă suplimentară asupra unui alt bun imobil, indiferent dacă acesta aparține sau nu cu drept de proprietate consumatorului / consumatorilor; - 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 va depăși 80%; 2. pentru alte scopuri decât cele pentru investiții imobiliare: a) se admite 0% avansul inițial.
Raportul dintre credite și garanții (RCG)	Raportul dintre credite și garanții nu poate depăși 80%. RCG se calculează în conformitate cu următoarea formulă: $RCG = \frac{\text{Valoarea totală a creditului}}{\text{Valoarea imobilelor gajate}} \times 100\%$ unde: 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 mică, pentru toate imobilele gajate pentru creditul solicitat. RCG nu se aplică contractelor de credit care vizează refinanțarea creditelor acordate consumatorului, cu condiția îndeplinirii condițiilor de mai jos: 1. soldul curent al sumei creditului nu crește ca urmare a refinanțării; 2. 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 30 zile calendaristice 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, Codebitorilor situației financiare sau capacității Debitorului și, după caz, Codebitorilor de a-și îndeplini obligațiile conform prezentului Contract. 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), 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 datei 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) 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, codebitorii 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 consumator/ consumatori 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 consumator/ consumatori 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 accesați Fișa produsului Cont curent pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md.
COSTURILE CREDITULUI	
Tip dobânda (fixă/flotantă)	Categoria INVESTIȚIONAL: - dobânda flotantă pe toată durata contractului; - dobânda fixă primul 2 ani, flotantă începând cu al 3-lea an; - dobânda fixă primii 4 ani, flotantă începând cu al 5-lea an. Formula de calcul a ratei dobânzii (Rd) este: Rd = Ir + M, unde - Ir este indicele de referință 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, total pe sectorul bancar); - M este marja Băncii. Rata flotantă a Dobânzii va fi revizuită de Bancă semi-anual, în funcție de modificarea Indicelui de Referință, astfel încât pentru fiecare Perioadă a Dobânzii încadrată între datele 01 ianuarie – 30 iunie se va lua în considerare valoarea Indicelui de Referință publicat pentru luna noiembrie a anului precedent, iar pentru fiecare Perioadă a Dobânzii încadrată între datele 01 iulie – 31 decembrie se va lua în considerare valoarea Indicelui de Referință publicat pentru luna mai 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	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. Alte comisioane aplicabile care nu sunt incluse în costul total al creditului:

	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/ codebitorilor: 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. e) Comision de rambursare anticipată (dreptul Creditorului la o compensație rezonabilă) a Creditului: - 1% din valoarea creditului rambursat anticipat, dacă perioada de timp dintre rambursarea anticipată și rezilierea convenită a 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 rezilierea contractului de credit nu este mai mare de un an; Conținutul și valoarea comisioanelor poate fi modificată prin decizia organelor competente ale Băncii.
DAE (Dobanda Anuală Efectivă)	Rata efectivă a dobânzii (DAE) arată costul total al creditului pentru consumator/ consumatori. 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.
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 plătesc 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: Sold Credit restant x Penalitate x Număr zile de întârziere
Comision de administrare a contului curent pe care să se înregistreze restituirile și retragerile	Conform Tarifelor Băncii în vigoare, acestea fiind puse la dispoziția Clientului la toate sediile Băncii și pe pagina sa web oficială www.eximbank.md.
Suma totală datorată de consumator/ consumatori	Suma capitalului împrumutat plus dobânzile 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 clientul 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 consumatorul/ consumatorii 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. Condițiile Generale Bancare 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 consumatorului/ consumatorilor 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</i>

compartimentul Anunțuri,

- prin SMS, email sau notificare scrisă, la decizia Băncii,

- prin alte mijloace de comunicare accesibile Băncii și Clientului.

ACORDAREA CREDITULUI

Documente prezentate de consumatori

a) Actul de identitate, inclusiv al soțului/soției și fidejuserilor

a*) Pașaportul străin în cazul persoanelor nerezidente cu permis de ședere provizorie;

b) Extrasul bancar, dacă în raportul BIC are mai mult de 2 angajatori. În cazul când consumatorul/consumatorii are/ au un singur loc de muncă, extrasul bancar nu este obligatoriu.

c) În cazul debitorilor/ codebitorilor rezidenți ce activează peste hotare se va prezenta extrasul de cont la care au loc virările de salariu;

d) În cazul debitorilor/ codebitorilor rezidenți ce activează pe cont propriu (liber profesioniști) peste hotare, se va prezenta extrasul de cont în care se reflectă încasările provenite din prestarea serviciilor, pentru ultimele 12 luni. Se acceptă dacă există încasări în fiecare lună, fiind permisă o singură întrerupere de maximum 1 lună, cu excepția primei luni;

e) Contractul individual de muncă și acordurile adiționale ale acestuia;

f) 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.);

g) Raportul de evaluare a locuinței bunului imobil care urmează a fi ipotecată în favoarea Băncii, elaborat de o companie de evaluare licențiată agreată de Bancă;

h) 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);

i) Devizul estimativ de cheltuieli pentru care se solicită creditul, semnat de către potențialul client și compania care l-a elaborat (dacă este cazul);

j) Acte constitutive pentru bunurile ce vor fi ipotecate în favoarea Băncii: contract de depozit, raport de evaluare întocmit de evaluator licențiat în cazul ipotecării de acțiuni etc.;

k) 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 salariale	Contract de muncă / certificatul care confirmă data angajării / Datele generate automat de autoritățile fiscale (raport Î.M. Biroul de Credit SRL) sau extras din cont salarial
Pensionari	Venitul lunar sub formă de pensie	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) Legitimatie de pensionar / certificatul emis de Casa Națională de Asigurări Sociale, care confirmă statutul și data pensionării;
Locatori	Venitul lunar în formă de locațiune	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 privind veniturile din dividende / Certificat confirmativ emis de Inspectoratul Fiscal (Biroul Istoriilor de Credit); Proces-verbal privind distribuirea dividendelor, extras de la Agenția Servicii Publice (cu termen nu mai mare de 3 luni de la emitere).
Persoanele licențiate și autorizate (notarii, executorii judecătorești, avocații, traducătorii, cabinetele medicale private etc.)	Venituri din activități licențiate și autorizate	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, inclusiv de peste hotare)	<u>Onorariu, încasări pentru prestare servicii, etc.</u>	Pentru consumator / consumatori cu activitatea în RM: 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. Pentru consumator / consumatori cu activitatea peste hotare: Obligatoriu: Extras de cont bancar de încasare a veniturilor din serviciile prestate; Documente fiscale pentru ultimul an fiscal încheiat, emise de autoritățile din statul străin, care atestă plata impozitelor. Opțional: Contractul de prestare a serviciilor

	Banca poate solicita și alte documente confirmative eligibile, după caz.
Lista formularelor/contractelor - tip aferente produsului	a) Cerere consumatorului / consumatorilor de credit în asociere cu alte formulare aferente etapei date, conform actelor interne ale Băncii; b) Chestionarul clientului (KYC); c) Condiții precontractuale; d) Informații adiționale privind debitor și, după caz, codebitori; e) Informații adiționale privind fidejusalul (după caz); f) Chestionarul fidejusalului (după caz); g) Contract de credit Condiții Generale, Condiții Particulare și Grafic de rambursare a creditului (anexat la contract); h) Contract de Fidejusiune (după caz); i) Formularul de Decizie a Organului Deliberativ.
ALTE ASPECTE JURIDICE IMPORTANTE	
Rambursarea anticipată	Debitorul și, după, caz, Codebitorii are dreptul să ramburseze creditul inclusiv 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 anticipate. 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. a) Rambursarea anticipată urmează a fi efectuată cu respectarea următoarelor condiții: 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) plata Comisionului de Rambursare Anticipată parțială sau totală (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. Comisionul de rambursare anticipată urmează a fi plătit de Debitor și, după caz, Codebitori 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). Solicitarea Debitorului și, după caz, Codebitorilor 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 înmanat Debitorului și, după caz, Codebitorilor, la cererea acestora. 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, Codebitorii nu va mai datora Băncii dobândă pentru perioada cuprinsă între data rambursării anticipate totale și Data maturității 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, aceasta devenind nulă. După rambursarea Creditului, Banca nu va închide automat contul curent asociat Creditului.
Dreptul de revocare	Debitorul și, după caz, Codebitorii 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 calendaristice de la data încheierii contractului, fără a invoca motive. În cazul în care Debitorul și, după caz, Codebitorii 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 calendaristice 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 de rezoluțiune	Banca are dreptul să declare rezoluțiunea contractului de credit și să ceară restituirea creditului și achitarea plăților aferente la producerea oricăruia dintre următoarele cazuri: a) Debitorul și, după caz, Codebitorii nu a executat în termen obligația de rambursare a cel puțin 2 rate ale creditului; b) Debitorul și, după caz, Codebitorii nu achită în termen dobânda ori alte sume plătibile Băncii, sau nu execută alte obligații care rezultă din prezentul Contract; c) Debitorul utilizează creditul în alt scop decât cel indicat în contract; d) Situația financiară a Debitorului și, după caz, Codebitorilor nu mai asigură condiții de rambursare a creditului și achitare a plăților aferente; e) Garanțiile de executare a obligațiilor rezultate din prezentul contract s-au redus; f) Bunurile Debitorului și, după caz, Codebitorilor inclusiv mijloacele bănești din conturi bancare, sau bunurile terțelor persoane grevate cu garanții sunt puse sub sechestru sau devin obiect de litigiu judiciar; g) Declarațiile făcute de Debitor și, după caz, Codebitori sau documentele și informațiile prezentate Băncii vor conține date care nu corespund realității; h) Vor fi încălcate obligațiile rezultate din contractele de garanție.
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 română. De comun acord cu consumatorul/ consumatorii, 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) 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 Debitorului și, după caz, Codebitorilor de a-și onora obligațiile de plată asumate față de Bancă; d) 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; e) Debitorul nu respectă destinația convenită a Creditului; f) Debitorul și, după caz, Codebitorii devine o Persoană Sancționată, 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 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 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 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.
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 și petițiilor adresate autorităților de supraveghere și de apel, instituțiilor de soluționare alternativă a litigiilor, 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 conformitate 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. Bun imobil nelocativ - construcțiile și încăperile izolate care pot fi comerciale, industriale, instituționale și recreative; 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 și, după caz, Codebitori (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 și, după caz, Codebitori până la Data Rambursării Finale a Creditului. Comision de examinare a cererii pentru acordarea creditului - Suma de bani în mărime fixă achitată de Debitor și, după caz, Codebitori 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 și, după caz, Codebitori 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 și, după caz, Codebitori 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 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 modificarea clauzelor contractului, inclusiv diminuarea dobânzii și comisioanelor la solicitarea debitorului și, după caz, codebitorilor - suma de bani în mărime fixă sau determinată prin aplicarea unui anumit procent la soldul Creditului în cazul efectuării, la inițiativa Debitorului și, după caz, Codebitorilor, 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/ Codebitor la data intrării în vigoare a modificării respective.

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

Codebitor – persoană fizică - consumator 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 Dobânzile, penalitățile 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 codebitorii 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 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, comisioane, taxe și orice alt tip de costuri aferente Creditului. Valoarea DAE se stabilește în Condițiile Particulare.

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

Fidejusalul – persoana fizică sau persoana juridică, care se obligă, în baza contractului semnat cu Banca, 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 - tabel în care sunt indicate datele și sumele pe care Debitorul și, după caz, Codebitorii este obligat să le achite până la Data Rambursării Finale a Creditului și este parte integrantă a contractului de credit pentru consumatori. 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.

Penalitate – sancțiune pecuniară calculată 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/ Codebitor este în drept să nu efectueze anumite rambursări ale plăților aferente Creditului.

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.

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.

Scadență - data la care, conform Contractului de Credit, Debitorul și, după caz, Codebitorii este obligat de a efectua o anumită plată.

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 costurilor de deservire a datoriei totale, calculată ca suma plăților medii lunare calculate pentru toate creditele/împrumuturile consumatorului/ consumatorilor 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.

*Plăți medii lunare - angajamentele lunare aferente altor credite sau finanțări rambursabile pentru care consumatorul apare în calitate de fidejutor sau codebitor, în temeiul contractului de credit, cu excepția fidejusiunii la creditul acordat unei companii

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).

Soldul Creditului - suma rămasă, la un moment dat, de rambursat din Credit.

Tarifele Băncii - „Tarife de bază pentru persoane fizice”, document oficial al Băncii care poate fi consultat la ghișeele și/sau pe site-ul Băncii.

Tragere - eliberarea de către Bancă Debitorului a unei sume de bani în conformitate cu condițiile stipulate în Contractul de Credit.

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.