

Key Facts Statement CIF/2024/22
Credit Ipotecar
FAMIGLIA**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 consumatorului/ consumatorilor, 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.

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

Tipuri de credite ipotecare și riscurile asociate

Credit ipotecar cu rata dobânzii flotantă.

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

Credit ipotecar cu rata dobânzii mixtă.

Rata dobânzii se va modifica de la fixă la flotantă 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 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	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 cu destinație locativă și a terenurilor aferente; - renovarea, modernizarea, extinderea, reparația capitală sau finisarea bunurilor imobile cu destinație locativă 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 grad de finisare de cel puțin 80% (confirmat prin raport de evaluare), 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/companii de microfinanțare. 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 > 1000 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 casate în valoare > 1000 MDL în Biroul Istoriilor de Credit pentru ultimele 60 de luni (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. 9. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (inclusiv credite și împrumuturi în alte bănci/companii de microfinanțare) 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 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, 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. Rătiul debitorului și, după caz, codebitorii (class rate) să nu depășească nivelul 6, conform cerințelor normative interne ale Băncii. *Pentru anul 2025, mărimea 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
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	- Obligatoriu ipoteca asupra bunurilor imobile finanțate de către Bancă, cu excepția bunurilor imobile care nu sunt date în exploatare, pentru care în ipotecă se vor accepta alte bunuri imobile propuse de către Client. Abatere de la condiția ipotecării obligatorii a bunurilor imobile finanțate de către Banca nu se aplică pentru FAMIGLIA Investo. În cazuri excepționale și în care există un argument bine definit, se poate ipoteca un alt bun imobil decât cel finanțat de către Bancă, dar care aparține cu drept de proprietate debitorului, codebitorului; - În cazul creditelor din categoria FAMIGLIA Investo este obligatorie ipoteca asupra bunurile imobile viitoare, cu un grad minim de finisare de 80%, finanțate de către Bancă; - 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 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. - 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.
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/ Codebitorului.
Raportul dintre serviciul datoriei și venituri (RSDV)	Valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale de către debitor și codebitori, inclusiv plata medie lunară a creditului solicitat, nu trebuie să depășească 40% din venitul mediu net lunar cumulativ confirmat cu caracter permanent pe parcursul ultimelor 6 luni. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri poate fi mai mare de 40% până la valoarea maximă de 50%, atunci când venitul net mediu lunar cumulativ al debitorului și codebitorului 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 consumatorului/consumatorilor 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/ 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 consumatorului / consumatorilor 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 consumatorului / consumatorilor; 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 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 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: $RCG = \frac{\text{Valoarea totală a creditului}}{\text{Valoarea imobilelor gajate}} \times 100\%$ 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: - 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 prezentului Contract. În ipoteza în care condițiile punctului precedent nu ar fi îndeplinite în totalitate până la cel târziu la data expirării Perioadei de Tragere (dacă o astfel de perioadă a fost convenită de Părți), contract de credit își va pierde puterea juridică, cu excepția cazului în care Banca își va exprima în prealabil în mod expres acordul pentru prelungirea datei respective.

	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, 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 consumator/ consumatori la acel moment și Banca nu a decis asupra altui mod de alocare a plăților primite, Banca va alocă 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 consultați Fișa produsului Cont curent pe pagina web oficială a Băncii www.eximbank.md.
COSTURILE CREDITULUI	
Tip dobânda (mixtă/flotantă)	Categoria FAMIGLIA: - dobânda flotantă aplicabilă pe întreaga durată a contractului; - dobânda mixtă – dobândă fixă pe o perioadă inițială determinată, urmată de o flotantă 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 flotantă 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: - 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. - 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	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: - 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; - Comision pentru modificarea clauzelor contractuale, inclusiv diminuarea dobânzii și comisioanelor la solicitarea debitorului/ codebitorului: conform Tarifelor Băncii la momentul solicitării modificării; - Comision pentru emiterea extraselor de cont/graficului de plăți cu o periodicitate mai mare decât una trimestrial: conform Tarifelor Băncii. - Comisioane aferente operațiunilor din conturile curente – conform Tarifelor Băncii publicate pe site-ul oficial www.eximbank.md. - 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 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 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 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	Rata flotantă a Dobânzii va fi revizuită de Bancă semi-anual, în funcție de modificarea Indicelui de Referință.

credit pot fi modificate										
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 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 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 consumatori	a) Act de identitate al consumatorului / consumatorilor de credit, al soțului/ soției și fidejursorului; 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) 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 locuinței care urmează a fi ipotecată 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 client 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. <table><tr><th>Categoriile de clienți</th><th>Sursa de venituri eligibile</th><th>Documentele eligibile</th></tr><tr><td>Angajați</td><td>Venituri lunare <u>salariale</u></td><td>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</td></tr><tr><td>Pensionari</td><td>Venitul lunar sub formă de <u>pensie</u></td><td>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) Legitimăție de pensionar / certificatul emis de Casa Națională de Asigurări Sociale, care confirmă statutul si data pensionării;</td></tr></table>	Categoriile de clienți	Sursa de venituri eligibile	Documentele eligibile	Angajați	Venituri lunare <u>salariale</u>	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 <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) Legitimăție de pensionar / certificatul emis de Casa Națională de Asigurări Sociale, care confirmă statutul si data pensionării;
Categoriile de clienți	Sursa de venituri eligibile	Documentele eligibile								
Angajați	Venituri lunare <u>salariale</u>	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 <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) Legitimăție de pensionar / certificatul emis de Casa Națională de Asigurări Sociale, care confirmă statutul si 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 si 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 FISC și raportul financiar pentru perioada intermediară
	Persoanele licențiate și autorizate (notarii, executorii judecătorești, avocații, traducătorii, cabinetele medicale private etc.)	Venituri din <u>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 solicitantului/ solicitanților 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 debitorul și, după caz, codebitorul/ codebitorii; 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 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 cu respectarea următoarelor condiții: a) notificarea irevocabilă prealabilă a Băncii cu minimum 10 zile Bancare, în care se va preciza suma care se rambursează anticipat și data rambursării anticipate. Dobânda se va calcula și plăti până la data rambursării anticipate; b) 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, 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 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, Codebitorul 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, Codebitorul are dreptul să revoce contractul de credit (inclusiv atunci când și-a exercitat un drept de revocare a unui contract de furnizare de bunuri sau servicii legat), în termen de 14 zile de la data încheierii contractului, fără a invoca motive. 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 acestuia 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 de rezoluțiune	Banca are dreptul să declare rezoluțiunea contractul 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 limbaromână. 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) 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 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 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. 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, cu condiția rambursării ei, a plății dobânzii și a altor plăți aferentei. 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 și, după caz, Codebitori la data intrării în vigoare a modificării respective.

Debitor - persoana semnată 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 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 Graficului de Plăți, până la rambursarea integrală a Creditului.

DAE - dobânda 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 termenelor de rambursare de care a beneficiat clientul în cadrul Băncii.

Fidejutorul – 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/sunt obligat/i 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 și, după caz, Codebitorii 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.

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).

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

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