



21 decembrie 2017

CEBG nr. 537

**RAPORT**

**la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării  
Programului de stat „Prima casă”  
(nr.343 din 08.11.2017, pentru Lectura II)**

Comisia economie, buget și finanțe a examinat pentru lectura a doua proiectul de lege **privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”** și comunică următoarele:

Pentru lectura a doua, Comisia a sistematizat și a examinat toate amendamentele deputaților și propunerile înaintate la proiectul de lege nr.343 din 8 decembrie curent și prezintă rezultatul examinării lor în tabela de sinteză, care este parte integră a prezentului Raport

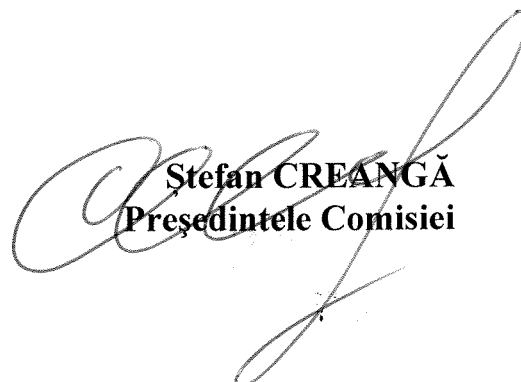
În cadrul examinării proiectului de lege Comisia a acceptat suplimentar propunerea expusă de autorii proiectului de a expune alin.(1) din articolul 7 în următoarea redacție:

”(1) Prin derogare de la prevederile Legii nr.419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Guvernul, în persoana Ministerului Finanțelor, este împuternicit:

a) să emită garanții de stat în favoarea creditorilor din cadrul Programului;

b) să mandateze ODIMM pentru a emite garanții de stat, în numele și în contul statului, în favoarea creditorilor din cadrul Programului, pentru a încheia cu creditorii contracte de garanție de stat și pentru a încheia cu beneficiarii contracte de acordare a garanției de stat și contracte de ipotecă.

În contextul amendamentelor acceptate și în rezultatul examinării proiectului de lege, Comisia economie, buget și finanțe, propune adoptarea proiectului de lege nr.343 din 08.11.2017 în Lectura a doua și finală.

  
**Ștefan CREANGĂ**  
Președintele Comisiei

## LEGE

### **privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”**

---

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

#### **Articolul 1.** Scopul legii

Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – *Program*) și facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite ipotecare garantate parțial de stat.

#### **Articolul 2.** Obiectul Programului

(1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente sau casele de locuit individuale care se află pe teritoriul Republicii Moldova.

(2) Locuințele menționate la alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare pînă la data solicitării creditului ipotecar de către beneficiarul Programului.

#### **Articolul 3.** Subiecții Programului

Subiecți ai Programului sînt:

- a) beneficiarul – persoana fizică care îndeplinește criteriile de eligibilitate stabilite pentru Program și care obține un credit ipotecar în cadrul Programului;
- b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, conform prevederilor legislației în vigoare, și admisă pentru participare la Program;
- c) garantul – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegă Organizației pentru dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii (în continuare – *ODIMM*) dreptul să emită garanții în numele și în contul statului,

în favoarea creditorului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.

#### **Articolul 4.** Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii Programului

Pentru a beneficia de un credit ipotecar în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă vârsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;

b) să fie cetățean al Republicii Moldova angajat în Republica Moldova și să dispună de venituri din surse oficiale;

c) mărimea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecar, plus dobînda și comisionul de garantare, nu va depăși 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale rudelor de gradul I;

d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună în devălmășie cu soțul/soția nicio locuință în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar și să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;

e) soțul/soția beneficiarului să nu dețină în proprietate exclusivă nicio locuință în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar și să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;

f) să nu fi procurat o locuință prin intermediul Programului.

#### **Articolul 5.** Criteriile de eligibilitate pentru băncile finanțatoare

(1) Participarea băncilor în cadrul Programului este voluntară.

(2) Orice bancă licențiată din Republica Moldova și admisă pentru participare în cadrul Programului poate acorda credite ipotecare beneficiarilor care îndeplinesc criteriile de eligibilitate stabilite pentru Program.

(3) Criteriile de admitere a băncilor pentru participare în cadrul Programului se stabilesc de către Guvern.

(4) Participarea băncii în cadrul Programului va avea loc după încheierea unui contract de colaborare între ODIMM, bancă și Ministerul Finanțelor.

#### **Articolul 6.** Condițiile Programului

(1) Persoana fizică care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute la art. 4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:

- a) prețul de procurare al locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;
- b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare al locuinței;
- c) termenul de rambursare a creditului ipotecar, cu excepția achitării anticipate a acestuia, va fi de pînă la 25 de ani, dar nu va depăși vîrsta standard de pensionare pentru limita de vîrstă, stabilită de legislație;
- d) creditul ipotecar se va acorda în moneda națională.

(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă a dobînzii efective va reprezenta suma următoarelor componente:

- a) rata de referință pentru Program publicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobînzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni);
- b) o marjă maximă de pînă la 3%, care va fi precizată anual de către Guvern;
- c) comisionul de garantare de pînă la 0,5% anual din soldul garanției de stat stabilit de Ministerul Finanțelor. Comisionul de garantare va fi revizuit cel puțin o dată la 2 ani de către Ministerul Finanțelor, în baza experiențelor de default la creditele Programului.

(3) Rata maximă a dobînzii efective va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web oficială. Rata dobînzii care se va aplica pentru perioada 1 iulie – 31 decembrie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna mai, iar pentru perioada 1 ianuarie – 30 iunie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna noiembrie a anului precedent. Aceste rate vor fi aduse la cunoștință beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către banca finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice pînă la modificarea ratei maxime a dobînzii efective. Modificarea ratei maxime a dobînzii efective va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.

(4) Băncile nu sînt în drept să perceapă taxe adiționale, cu excepția unui comision unic la acordarea creditului pentru a acoperi costurile juridice ce țin de documentarea creditului, care va constitui nu mai mult de 1% din valoarea creditului.

(5) Beneficiarul este obligat să asigure locuința ipotecată în beneficiul băncii finanțatoare și Ministerului Finanțelor în rate egale, la valoarea de înlocuire împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită.

(6) Prin derogare de la Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului se instituie un drept de ipotecă în beneficiul statului și al băncii finanțatoare în părți egale.

(7) Beneficiarul este în drept să înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului doar în cazul achitării creditului ipotecar și a dobânzilor.

(8) Beneficiarul poate solicita, cu acordul creditorului și al ODIMM substituirea sa cu o altă persoană, care, la rîndul ei, întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care îi va rambursa suma achitată băncii în cadrul Programului.

(9) În cazul rambursării anticipate de către beneficiar a creditului contractat, creditorul nu este în drept să perceapă taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.

### **Articolul 7. Garanția de stat**

(1) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Guvernul, în persoana Ministerului Finanțelor, este împuternicit:

- a) să emită garanții de stat în favoarea creditorilor din cadrul Programului;
- b) să mandateze ODIMM pentru a emite garanții de stat, în numele și în contul statului, în favoarea creditorilor din cadrul Programului, pentru a încheia cu creditorii contracte de garanție de stat și pentru a încheia cu beneficiarii contracte de acordare a garanției de stat și contracte de ipotecă.

(2) Creditul ipotecar destinat procurării locuinței în cadrul Programului este garantat de stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală), exceptînd dobînzile, comisioanele și alte plăți bancare.

(3) Plafonul anual al garanțiilor de stat care pot fi emise în temeiul prezentei legi, precum și suma mijloacelor financiare destinate executării garanțiilor de stat emise în cadrul Programului se stabilesc anual în legea bugetului de stat.

(4) Condițiile de acordare a creditului de către banca finanțatoare, cele de acordare și executare a garanției de stat, precum și cele de valorificare a locuinței ipotecate se stabilesc de Guvern.

### **Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă**

(1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobînzii în decurs de 91 de zile și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.

(2) Prețul de vânzare al locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către banca finanțatoare cu ODIMM în modul stabilit de Guvern.

(3) Banca finanțatoare prezintă ODIMM, în termen de 10 zile lucrătoare de la data vânzării locuinței ipotecate, informația cu privire la mărimea mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate și a cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă.

(4) Cheltuielile de executare a dreptului de ipotecă se recuperează de către banca finanțatoare din contul mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate doar după confirmarea acestora de către ODIMM.

(5) Banca finanțatoare va transfera, în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la vânzarea locuinței ipotecate, Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute (cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă), dar nu mai mult decât suma primită ca urmare a activării garanției de stat. Pentru orice întârziere, Ministerul Finanțelor va percepe de la banca finanțatoare o dobândă egală cu rata de bază stabilită de Banca Națională a Moldovei.

(6) Creanțele rezultate din garanțiile de stat acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma vânzării locuinței ipotecate sînt încasate din contul beneficiarului prin decizia Ministerului Finanțelor, care este document executoriu.

#### **Articolul 9. Dispoziții finale**

Guvernul, în termen de 2 luni:

- a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- b) va elabora și va aproba regulamente și alte acte normative necesare punerii în aplicare a prezentei legi.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**SINTEZA**  
**rezultatelor examinării amendamentelor, propunerilor și obiecțiilor la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (nr. 343 din 08.11.2017, pentru lectura II)**

Conținutul proiectului de lege	Obiecțiile și propunerile parvenite	Poziția autorului	Rezultatele examinării de către Comisia economică, buget și finanțe
1.	<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p><b>Direcția generală juridică</b>  <b>Observații de ordin general</b>  Facilitarea accesului tinerilor la locuințe trebuie să reprezinte una din preocupările de bază ale statului, astfel că necesitatea intervenției urgente din partea autorităților centrale pentru a pune în aplicare programe de susținere a tinerilor, reprezintă o inițiativă promițătoare în acest sens.</p> <p>Concentrându-se, în principal, pe garantarea contractelor de credit, (sumei principale, fără a garanta și plata dobânzilor, altor comisioane sau tarife bancare) Programul „Prima casă” ar trebui să se axeze în primul rând pe diminuarea dobânzilor. Dobânda de aproximativ 9.5 % din cadrul Programului nu diferă substanțial de dobânda oferită de băncile comerciale în prezent (media dobânzii la credite noi acordate în septembrie 2017 conform datelor BNM către persoane fizice pe termen mai mare de 5 ani, în monedă națională este de 8.49%).</p>	<p style="text-align: center;"><b>3</b></p> <p>Nu se acceptă.  Creditele în cadrul acestui Program vor fi acordate exclusiv din sursele financiare ale băncilor. Prin urmare, pentru a evita refuzul tuturor băncilor de a participa la acest Program, dobânda urmează a fi una flotantă în legătură cu faptul că creditul va fi acordat pe o perioadă îndelungată. Or, mărimea dobânzii la creditele acordate de către bănci depinde de mărimea dobânzilor, la care sunt acceptate depozitele de la persoanele fizice și juridice. La rândul său, mărimea dobânzii la depozite este legată de rata de referință a Băncii Naționale. Astfel, în cazul în care ratele dobânzilor la depozite vor crește simțitor, băncile cu certitudine vor refuza să elibere credite în cadrul acestui Program la rată fixă pe motiv că acest lucru ar avea loc în detrimentul intereselor băncii, ceea ce ar putea stopa implementarea Programului.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p><b>Se accepta  opinia autorului</b></p>

	<p>Urmând logica calculelor distribuite de către Guvernul RM, pentru contractarea unui credit imobiliar de aproximativ 715 000 lei (cca 35 mii euro), persoana fizică va urma să restituie pe parcursul a 25 de ani, aproximativ 1 718 000 lei.</p> <p>Cu titlu de informare, costurile unui contract de credit imobiliar, diferă de la o banca la alta, astfel că, pentru aceeași sumă de 715 000 lei, contractată pentru un termen de 20 de ani, rata dobânzii anuale efective poate varia. Introducând aceeași sumă a creditului ipotekar pe calculatorul de rate online pe paginile oficiale web ale diferitor bănci din RM, suma necesară a fi restituită variază și aceasta poate fi de cca 1 912 401 lei (DAE - 13,4 %), 1 872 586 lei (DAE - 11,94), 1 418 042 lei (DAE - 8,23%).</p> <p>Comparativ cu DAE existentă în România aplicabilă într-un program similar, aceasta variază între 3,41% și 4,85%.</p> <p>Un criteriu la fel de decisiv, reprezintă caracterul flotant al dobânzii care urmează a fi achitată pe parcursul celor 25 de ani ai termenului de rambursare. Ținând cont de faptul că, creditele cu dobândă flotantă sunt influențate de evoluția și fluctuațiile de pe piață, variabilă care nu poate fi cunoscută anticipat, mai cu seamă pe un termen de 25 de ani, acest aspect sporește nesiguranța contractării unui credit. Luând în considerare că prezentul</p>	<p>Totodată, acest proiect de lege stabilește că rata dobânzii va avea oricum un plafon maxim, luându-se în considerație componentele prevăzute la art.6 alin.(2) din proiect.</p>	
--	--	--	--

	<p>program este unul inițiat și susținut de stat, posibilitatea ca acesta să se implice pentru stabilirea unei dobânzi fixe se materializează prin adoptarea unor reglementări în acest sens. Luând în considerare cele relatate, va putea fi atins scopul programului inițiat, așa încât beneficiarii să poată contracta credite ipotecate, să își onoreze obligațiile astfel asumate, iar statul să suporte riscuri minime pentru bugetul de stat.</p>	
<p>2. <b>Articolul 1. Scopul legii</b> Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – <i>Program</i>), facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat.</p>	<p><b>Deputata Alina Zotea-Durnea</b> Articolul 1 se modifică și va avea următorul cuprins: ” Scopul prezentei legi constă în facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția sau construcția unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat și crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – <i>Program</i>).”</p>	<p>Nu se acceptă. Considerăm că acest Program nu trebuie să se răsfrângă asupra acordării creditelor pentru construcția locuințelor. În acest sens, specificăm că în cazul acordării unor asemenea credite, banca și statul rămân neacoperiți prin prisma faptului că locuința nu există și nu poate fi găjită la momentul acordării unui asemenea credit. Mai mult ca atât, nu există careva garanții că mijloacele creditului vor fi utilizați de către beneficiari anume în scopul construcției locuinței, și nu în alte scopuri. Utilizarea frauduloasă a creditului în alte scopuri va avea ca efect, în caz de neachitare a acestui credit, imposibilitatea rambursării de către stat a mijloacelor financiare, achitate în favoarea băncii ca urmare a activării garanției de stat. Totodată, va fi practic imposibilă verificarea respectării costului maxim de 1 milion lei, deoarece cheltuielile exacte privind construcția casei individuale pot fi determinate doar la finele construcției.</p>
		<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>

<p>3. <b>Articolul 1. Scopul legii</b> Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – <i>Program</i>), facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat.</p>	<p><b>Deputata Mihaela Spătaru</b> La articolul 1, după textul „persoanelor fizice la” se introduc cuvintele „construirea sau”.</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Se accepta</b> opinia autorului</p>
<p>4. <b>Articolul 1. Scopul legii</b> Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – <i>Program</i>), facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat.</p>	<p><b>Deputatul Tudor Deliu</b> După cuvintele ”credite bancare” se adaugă sintagma ”mai ieftine” Modificarea propusă este o condiționalitate obligatorie pentru justificarea scopului de facilitare a accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe.</p>	<p>Nu se acceptă. Art.6 alin.(2) lit.b) stabilește dreptul Guvernului de a stabili anual o marjă de până la 3%. Astfel, la determinarea anuală a acestei marje, Guvernul va ține cont de ratele dobânzilor de pe piață pentru a stabili o dobândă mai mică la creditele în cadrul acestui Program comparativ cu cele existente de pe piață.</p>	<p><b>Se accepta</b> opinia autorului</p>
<p>5. <b>Articolul 2. Obiectul Programului</b> (1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale care se află pe teritoriul Republicii Moldova. (2) Locuințele enumerate la alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare până la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.</p>	<p><b>Deputata Alina Zotea-Durnea</b> Articolul 2, aliniatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins: ” (1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale care urmează a fi construite de către beneficiari, amplasate pe teritoriul Republicii Moldova.” Articolul 2, aliniatul (2), cuvântul ”locuințele” se substituie cu sintagma ”apartamentele din blocurile locative”.</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.  <i>Se acceptă</i></p>	<p><b>Se accepta</b> opinia autorului  Nu se accepta în sensul prezentului proiect în cadrul Programului pot fi procurate nu doar apartamente dar și case individuale menționate la aalin.(1). <b>Se acceptă</b></p>

<p>sintagma "Locuințe" în corespundere cu prevederile (definiția) din Legea nr 75/30.04.2015 cu privire la locuințe.</p>			
<p>Se accepta opinia autorului</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Deputata Mihaela Spătaru</b> La articolul 2, alineatul (2), va avea următorul conținut: „(2) Locuințele pot fi construite de beneficiari care dețin în proprietate terenul pe care urmează să se construiască locuința.”; se completează cu un nou alineat (3), cu următorul conținut: „(3) Locuințele sub formă de apartamente trebuie să fie finalizate și date în exploatare până la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.”.</p>	<p><b>Articolul 2. Obiectul Programului</b> (1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale care se află pe teritoriul Republicii Moldova. (2) Locuințele enumerate la alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare până la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.</p>
<p>Se accepta opinia autorului</p>	<p><i>Se acceptă. Propunerea de la alineatul (3) se regăsește în alin (2) din proiectul de lege</i></p>	<p><b>Directia generală juridică</b> . La examinarea art.2 alin.(1), se va ține cont de terminologia utilizată în Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care, în calitate de locuință recunoaște <i>casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație</i>, motiv pentru care sugerăm excluderea cuvintelor „din blocurile locative”.</p>	<p><b>Articolul 2. Obiectul Programului</b> (1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale care se află pe teritoriul Republicii Moldova. (2) Locuințele enumerate la alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare până la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.</p>
<p>Se accepta</p>	<p>Se acceptă.</p>		

<p>8. <b>Articolul 3. Subiecții Programului</b> în calitate de subiecți ai Programului sînt:</p> <p>a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care procură o locuință prin creditare;</p>	<p><b><u>Deputata Alina Zotea-Durnea</u></b></p> <p>Articolul 3, litera a), se exclude sintagma „și care procură o locuință prin creditare”.</p>	<p>Se accept și se expune în redacția:</p> <p>a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care obține un credit ipotecar în cadrul Programului;</p>	<p><b>Se accepta</b></p>
<p>9. <b>Articolul 3. Subiecții Programului</b> În calitate de subiecți ai Programului sînt:</p> <p>a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care procură o locuință prin creditare;</p> <p>b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program, în conformitate cu prevederile Legii instituțiilor financiare nr.550-XIII din 21 iulie 1995;</p> <p>c) garantul – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegă Organizației pentru dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii (în continuare – <i>ODIMM</i>) dreptul să emită garanții în numele și din contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.</p>	<p><b><u>Deputata Mihaela Spătaru</u></b></p> <p>Articolul 3, la litera a), după cuvântul „procură” se introduce textul „sau construiește”;</p> <p>la litera c) după cuvântul „procurarea” se introduc cuvintele „sau construcția”.</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>

10	<p><b>Articolul 3. Subiecții Programului</b></p> <p>În calitate de subiecți ai Programului sînt:</p> <p>a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care procură o locuință prin creditare;</p> <p>b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program, în conformitate cu prevederile Legii instituțiilor financiare nr.550-XIII din 21 iulie 1995;</p> <p>c) garantul – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegează Organizației pentru dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii (în continuare – <i>ODIMM</i>) dreptul să emită garanții în numele și din contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.</p>	<p><b>Direcția generală juridică</b></p> <p>La art.3, trimiterea la Legea instituțiilor financiare nr.550/1995 nu este oportună în contextul adoptării Legii nr.202 din 06.10.2017 privind activitatea băncilor. Potrivit dispozițiilor tranzitorii ale acesteia din urmă, de la data intrării în vigoare a legii, mai exact 1 ianuarie 2018, prevederile capitolelor I, II, (capitol ce conține norme referitoare la licențierea băncilor) III, III1, IV, V, VI, VII și art. 37<sup>9</sup> din Legea instituțiilor financiare nr. 550/1995 se abrogă.</p> <p>La lit.c) al aceluiași articol, sugerăm înlocuirea textului „în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului” cu cuvintele „în favoarea creditorilor”.</p>	<p>Se accept litera b) și c) se vor expune în redacția:</p> <p>”b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei conform prevederilor legislației în vigoare, admisă pentru participare la Program;</p> <p>c) garantul – Guvernul Republicii Moldova prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegează Organizației pentru Dezvoltarea sectorului întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare - ODIMM) dreptul să emită garanții în numele și din contul statului, în favoarea creditorilor, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.”</p>	<p><b>Se accepta</b></p>
11	<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) vârsta de pînă la 45 de ani</p>	<p><b>Deputatul Ștefan CREANGĂ</b></p> <p>La articolul 4. Itera c) se propune a se expune în redacția :</p> <p>”c) mărirea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecat, plus dobînda și comisionul de garantare, nu va depăși</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Această propunere se acceptă, însă cu specificarea faptului că nu vor fi depășite 50% din orice venituri oficiale nete a beneficiarului și/sau a familiei acestuia, precum și a rudelor de gradul</p>	<p><b>Se accepta</b></p>

<p>la momentul solicitării creditului ipotecar;</p> <p>b) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova, și să dispună de venituri din surse oficiale;</p> <p>c) plata lunară achitată sub formă de rată la credit, dobînda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;</p>	<p>50% din orice venit oficial net a beneficiarului . La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I.”</p>	<p>I. Se propune a se expune în următoarea redacție</p> <p>”c) mărirea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecat, plus dobînda și comisionul de garantare, nu va depăși 50% din orice venituri oficiale nete ale beneficiarului programului și/sau a familiei acestuia, precum și a rudelor de gradul I.” .</p>	
<p>12</p> <p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) vârsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;</p> <p>b) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova, și să dispună de venituri din surse oficiale;</p> <p>c) plata lunară achitată sub formă de rată la credit, dobînda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;</p>	<p><b><u>Deputata Alina Zotea-Durnea</u></b></p> <p>Articolul 4, litera c), se exclude sintagma ”50% din”.</p> <p>Articolul 4 se completează cu litera ”g)” cu următorul cuprins:</p> <p>” g) în cazul contractării creditului în scopul construcției locuinței individuale, să dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția terenul pe care urmează a fi construită locuința liber de orice grevări.</p> <p>Să prezinte creditorului și garantului proiectul tehnic și detaliile de execuție a locuinței, întocmite conform legii și să dețină autorizația de construire a locuinței valabilă, eliberată conform legii, precum și avizele și acordurile necesare conform legii.”</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>În caz de excludere a sintagmei ”50% din” creditul va putea fi acordat chiar și în cazul în care rata lunară achitată va fi egală cu veniturile nete ale beneficiarului/membrii familiei/rudele de gradul I, ceea ce nu poate fi susținut. În acest sens, accentuăm că orice persoană urmează a se întreține, fiind necesare mijloace financiare pentru procurarea hranei, îmbrăcămintei, precum și achitarea serviciilor comunale etc. Prin urmare, acceptarea propunerii date va avea ca efect creșterea substanțială a numărului creditelor neperformante, fapt care nu poate fi susținut.</p>	<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>

13	<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) vârsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;</p>	<p><b>Deputata Mihaela Spătaru</b></p> <p>La articolul 4, textul „Pentru procurarea unei locuințe,” se exclude.</p>	<p>Se acceptă parțial și se propune a se expune în redacția ”Pentru a beneficia de un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:”</p>	Se accepta opinia autorului
14	<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) vârsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;</p> <p>b) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova, și să dispună de venituri din surse oficiale;</p>	<p><b>Deputații Artur Gutium și Vladimir Cernat</b></p> <p>Articolul 4 litera b) după sintagma ”angajat în Republica Moldova” se completează cu sintagma ”sau peste hotare, în baza unui contract individual de muncă”</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Considerăm că urmează a fi menținut faptul precum că cel puțin beneficiarul trebuie să fie angajat în Republica Moldova. Totodată, accentuăm că veniturile soțului/soției beneficiarului, precum și rudelor de gradul I vor fi luate în considerație la determinarea eligibilității beneficiarului, inclusive veniturile obținute de peeste hotare, confirmate în modul corespunzător.</p>	În rezultatul votului Comisia nu a acceptat amendamentul
15	<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) vârsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;</p> <p>b) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova, și să dispună de</p>	<p><b>Directia generală juridică</b></p> <p>La art.4 lit.c), reieșind din faptul că, venitul net reprezintă venitul primit după reținerea tuturor taxelor și impozitelor, și care este mai mic comparativ cu venitul brut al persoanei fizice, propunem autorilor examinarea posibilității reexaminării proiectului de lege în sensul completării acestuia și cu alte surse de venit din contul cărora se va calcula rata dobânzii, cum ar fi: venitul obținut din activitatea de întreprinzător, din</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Proiectul de lege nu specifică că se vor lua în considerație doar veniturile din activitatea de muncă, ci orice venit net, obținut în mod oficial.</p>	Se accepta opinia autorului

<p>venituri din surse oficiale;</p> <p>c) plata lunară achitată sub formă de rată la credit, dobânda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulate ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;</p> <p>d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;</p> <p>e) soțul/soția persoanei care aplică la Program să nu dețină în proprietate exclusivă o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;</p> <p>f) să nu fi procurat anterior prin intermediul Programului o locuință.</p>	<p>activitatea profesională, venitul din chirie (arendă), venitul obținut sub formă de dobândă.</p> <p>La aceeași literă, prin formularea utilizată în proiect, este incertă situația unei persoane care nu este căsătorită, reieșind din faptul că plata lunară nu trebuie să depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulate ale familiei acestuia. În acest sens, propunem completarea lit.c), așa încât, după textul „50% din veniturile oficiale nete” se introduc cuvintele „individuale sau”.</p> <p>La art.4 lit.d) se va ține cont de reglementările Capitolului III al Codului civil și Capitolului 5 al Codului familiei, potrivit cărora bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie. Pentru asigurarea unui limbaj unitar propunem după textul „proprietate exclusivă sau comună” se v-or introduce cuvintele „în devălmășie”.</p>	<p>S-a acceptat în redacția amendamentului deputatului St.CREANGĂ.</p>	<p><b>Se accepta</b></p>
<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p> <p>d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;</p>	<p><b>Deputatul Tudor Deliu</b></p> <p>Lit.d) – după sintagma ”să nu dețină” se adaugă expresia ” și nu a deținut”</p>	<p>Se acceptă parțial.</p> <p>Se propune ca beneficiarul să nu fi deținut împreună cu soțul/soția o locuință în ultimele 12 luni pînă la depunerea cererii pentru obținerea creditului.</p>	<p><b>Se accepta</b> <b>opinia autorului</b></p>
<p><b>Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului</b></p>	<p>La litera d) și e) se propune specificarea</p>	<p>Se acceptă.</p>	<p><b>Se accepta</b></p>

	<p>d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinței;</p> <p>e) soțul/soția persoanei care aplică la Program să nu dețină în proprietate exclusivă o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinței;</p>	<p>că beneficiarul sau soțul/soția acestuia să nu fi deținut în proprietate o altă locuință în decurs de ultimele 12 luni.</p>	
<p>18</p> <p><b>Articolul 5. Criteriile de eligibilitate a băncii finanțatoare</b></p> <p>(1) Participarea băncilor în cadrul Programului se bazează pe principiul disponibilității.</p> <p>(2) Orice bancă licențiată din Republica Moldova, admisă pentru participare în cadrul Programului, poate acorda credite ipotecare beneficiarilor care îndeplinesc criteriile de eligibilitate stabilite pentru Program.</p> <p>(3) Criteriile de admitere a băncilor pentru participare în cadrul Programului se stabilesc de către Guvern.</p> <p>(4) Participarea băncilor în cadrul Programului va avea loc după încheierea unui contract de colaborare între ODIMM, bancă și Ministerul Finanțelor.</p>	<p><b>Directia generală juridică</b></p> <p>La art.5 alin.(1), în care este stipulat principiul disponibilității participării băncilor în cadrul programului, semnalăm obligativitatea explicării exprese a acestui principiu, ori, legislația în vigoare, mai exact norma art. 27 al Codului procesual civil conferă principiului disponibilității un caracter diferit de cel expus în prezentul proiect de lege. Propunem expunerea alin.(1) în următoarea formulă:  <i>(1) Participarea băncilor în cadrul Programului este voluntară.</i></p>	<p>Se acceptă.</p>	<p>Se accepta</p>
<p>19</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(1) Persoana fizică care întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să</p>	<p><b>Deputata Alina Zotea-Durnea</b></p> <p>Articolul 6, aliniatul (1), litera b), "10%" se substituie cu "5%", după cuvântul "procurare" se adaugă cuvântul</p>	<p>Nu se acceptă.          Considerăm că diminuarea participăției proprii a beneficiarului de la 10% la 5% va avea ca efect solicitarea băncilor de a majora cota de garantare de către stat a</p>	<p><b>În rezultatul votului Comisia nu a acceptat amendamentul</b></p>

<p>solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:</p> <p>a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;</p> <p>b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;</p> <p>c) termenul de rambursare a creditului bancar, cu excepția achitării anticipate a acestuia de către beneficiar, va fi de până la 25 de ani, dar nu va depăși vârsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație;</p> <p>d) creditul bancar se va acorda în moneda națională.</p>	<p>”/construcție”.</p> <p>Articolul 6, alineatul (1), litera c), cifra ”25” se substituie cu cifra ”30”.</p> <p>Articolul 6, alineatul (4), ”1%” se substituie cu ”0,3%”.</p>	<p>creditului, fapt care nu poate fi susținut. Totodată, asemenea modificare ar majora numărul de cazuri, când mijloacele financiare obținute în urma valorificării bunului găjat nu vor fi suficiente pentru stingerea integrală a sumelor, achitate de către stat ca urmare a activării garanției de stat.</p> <p>Totodată, nu se acceptă propunerea de majorare a termenului creditului până la 30 de ani și diminuarea comisionului la 0,3%, deoarece aceste aspecte au fost în prealabil coordonate cu Asociația Băncilor din Moldova, iar modificarea acestora ar putea avea ca efect refuzul băncilor de a participa la acest Program.</p>	<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>
<p>(6) Asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului, prin derogare de la Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.</p>	<p>Articolul 6, alineatul (7), după cuvântul ”procurată” se completează cu sintagma ”/construită sau în proces de construcție”.</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>
<p>(7) Beneficiarul Programului se obligă să nu înstrăineze locuința procurată în primii 5 ani de la data dobândirii în proprietate, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobânda și comisioanele aferente.</p> <p>(8) După expirarea</p>	<p>Articolul 6 se completează cu alineatele (9) și (10) cu următorul conținut:</p> <p>” (9) În cazul rambursării anticipate de către beneficiar a creditului contractat, creditorul nu este în drept să perceapă careva taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.</p> <p>(10) Prin derogare de la alineatul (8),</p>	<p>Se acceptă.</p>	<p><b>Se acceptă</b></p>

<p>termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, beneficiarul poate, cu acordul băncii și al ODIMM, să solicite substituirea acestuia cu o altă persoană, care la rândul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program.</p>	<p>beneficiarul poate solicita substituirea sa cu o alta persoana înaintea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, care la rândul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program, în cazul survenirii unei situații prin care beneficiarul își pierde parțial sau total capacitatea de muncă.</p> <p>Totodată, în cazul decesului beneficiarului, rudele de gradul I al beneficiarului pot solicita substituirea sa cu o altă persoană înaintea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, care la rândul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program.”</p>	<p>Se acceptă în redacția propusă în amendamentul deputatului Ștefan Creangă la alin (8).</p> <p>Nu se acceptă, deoarece rudele de gradul I pot prelua obligația de stingere a creditului ipotecar.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se accepta opinia autorului</p>
<p>20</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(1) Persoana fizică care întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:</p> <p>a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;</p> <p>b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;</p> <p>(5) Beneficiarul este obligat să asigure locuința ipotecată în beneficiul băncii și Ministerului Finanțelor în rate egale, la valoarea de înlocuire împotriva tuturor riscurilor de piere sau deteriorare fortuită.</p>	<p><b>Deputata Mihaela Spătaru</b></p> <p>La articolul 6,</p> <p>alineatul (1), la literele a) și b), după cuvântul „procurare” se introduc cuvintele „sau construcție”;</p> <p>la alineatul (5), după cuvintele „să asigure” se introduce textul „terenul pe care urmează sa se construiască locuința sau”;</p> <p>se completează cu alineatul (6<sup>1</sup>), cu următorul conținut:</p> <p>„(6<sup>1</sup>) Asupra terenului pe care urmează sa se construiască locuința, precum și asupra viitoarei locuințe, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.”;</p> <p>se completează cu alineatul (7<sup>1</sup>), cu următorul conținut:</p> <p>„(7<sup>1</sup>) Beneficiarul Programului</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p>Se accepta opinia autorului</p>

	<p>care a obținut un credit pentru construcția de locuință se obligă să nu înstrăineze terenul pe care urmează să se construiască locuința, precum și viitoarea locuință, în primii 5 ani de la data dobândirii creditului, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobânda și comisioanele aferente.”;</p> <p>la alineatul (8), cuvintele „procurarea locuinței” se substituie cu cuvintele „acordarea creditului”;</p>		
<p>21</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(1) Persoana fizică care întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:</p> <p>a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;</p> <p>b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;</p> <p>c) termenul de rambursare a creditului bancar, cu excepția achitării anticipate a acestuia de către beneficiar, va fi de până la 25 de ani, dar nu va depăși vârsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație;</p>	<p><b>Deputatul Tudor Deliu</b></p> <p>Alin(1):</p> <p>litera b) ”10%, se substituie cu ”5%”</p> <p>Litera c) sintagma ” vârsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație;” se va înlocui cu sintagma”data preliminară a obținerii dreptului la pensie pentru limita de vîrstă”</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra diminuării participației proprii a beneficiarului.</p> <p>Se acceptă</p> <p>c) termenul de rambursare a creditului bancar, cu excepția achitării anticipate a acestuia de către beneficiar, va fi de până la 25 ani, dar care nu va depăși vârsta standard de pensionare pentru limita de vîrstă a-stabilită de legislație;</p>	<p><b>În rezultatul votului Comisia nu a acceptat amendamentul</b></p> <p><b>Se acceptă</b></p>
<p>22</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(6) Asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului, prin derogare de la Legea nr. 142-XVI</p>	<p><b>Deputatul Stefan CREANGĂ</b></p> <p>La art. 6:</p> <p>Alin.(6) sintagma ”-de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii</p>	<p>Se acceptă.</p> <p>Totodată, se propune completarea</p>	<p><b>Se accepta</b></p>

<p>din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.</p> <p>(7) Beneficiarul Programului se obligă să nu înstrăineze locuința procurată în primii 5 ani de la data dobândirii în proprietate, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobânda și comisioanele aferente.</p> <p>(8) După expirarea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, beneficiarul poate, cu acordul băncii și al ODIMM, să solicite substituirea acestuia cu o altă persoană, care la rîndul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program.”</p>	<p>finanțatoare” se substituie cu sintagma ”în beneficiul statului și băncii finanțatoare în părți egale”</p> <p>-alin.(7) se propune a se expune în redacția: ”(7) Beneficiarul Programului poate înstrăina locuința dobîndită în proprietate, doar în cazul de achitare a creditului ipotecar obținut.”</p> <p>-Alin.(8) se propune a se expune în redacția: ”(8) Beneficiarul Programului poate solicita anticipat, cu acordul băncii și al ODIMM substituirea sa cu o altă persoană, care la rîndul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care, respectiv îi va rambursa suma achitată băncii în cadrul Programului”</p>	<p>prounerii cu faptul necesității achitării în întregime și a dobînzii. În acest sens, menționăm că pot avea situații cînd beneficiarul a achitat în întregime creditul, nefiind achitate dobînzile calculate până la achitarea integrală a sumei principale, fapt care nu poate fi calificat ca stingerea integrală a datoriei.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se accepta</p>	<p><b>În rezultatul votului Comisia nu a acceptat amendamentul</b></p>
<p>23</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(1) Persoana fizică care întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:</p> <p>(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobînzii va reprezenta suma următoarelor componente:</p> <p>a) rata de referință pentru</p>	<p><b>Deputatul Iurie Dărda</b></p> <p>Articolul6,alin.(2)va avea următorul cuprins:</p> <p>”(2) ) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, dobînda anuală efectivă maximă efectivă va constitui 6% din valoarea creditului pentru întreaga durată a contractului de credit.”</p> <p>Alin.(3) se exclude</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Creditele în cadrul acestui Program vor fi acordate exclusiv din sursele financiare ale băncilor. Prin urmare, pentru a evita refuzul tuturor băncilor de a participa la acest Program, dobînda urmează a fi una flotantă în legătură cu faptul că creditul va fi acordat pe o perioadă îndelungată. Or, mărimea dobînzii la creditele acordate de către bănci depinde de mărimea dobînzilor, la care sunt acceptate depozitele de la persoanele fizice și juridice. La rîndul său, mărimea dobînzii la depozite este legată de rata de referință a Băncii</p>	<p><b>În rezultatul votului Comisia nu a acceptat amendamentul</b></p>

<p>Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase cu termenul de la 6 luni până la 12 luni);</p> <p>b) o marjă maximă de până la 3%, care va fi precizată anual de către Guvern;</p> <p>c) comisionul de garantare de până la 0,5% anual din soldul garanției de stat stabilit de Ministerul Finanțelor. Comisionul de garantare va fi revizuit cel puțin o dată la 2 ani de către Ministerul Finanțelor, în baza experiențelor de default la creditele Programului.</p> <p>(3) Rata maximă efectivă a dobânzii va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web oficială.</p> <p>Rata dobânzii care se va aplica pentru perioada 1 iulie – 31 decembrie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna mai, iar pentru perioada 1 ianuarie – 30 iunie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna noiembrie a anului precedent. Aceste rate vor fi aduse la cunoștința beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către băncile finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice până la modificarea ratei maxime efective a dobânzii. Modificarea ratei maxime efective a dobânzii va fi obligatorie pentru</p>	<p>Naționale. Astfel, în cazul în care ratele dobânzilor la depozite vor crește simțitor, băncile cu certitudine vor refuza să elibere credite în cadrul acestui Program la rată fixă pe motiv că acest lucru ar avea loc în detrimentul intereselor băncii, ceea ce ar putea stopa implementarea Programului.</p> <p>Totodată, acest proiect de lege stabilește că rata dobânzii va avea oricum un plafon maxim, luându-se în considerație componentele prevăzute la art.6 alin.(2) din proiect.</p>
--	---

<p>bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.</p>	<p>24 <b>Articolul 6. Condițiile Programului</b>  (1) Persoana fizică care întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:  a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;  b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;  c) termenul de rambursare a creditului bancar, cu excepția achitării anticipate a acestuia de către beneficiar, va fi de până la 25 de ani, dar nu va depăși vârsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație;  d) creditul bancar se va acorda în moneda națională.  (2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobânzii va reprezenta suma următoarelor componente:  a) rata de referință pentru Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase cu termenul de la 6 luni până la 12 luni);</p>	<p><b>Directia generală juridică</b>  La art.6 alin.(2), ridică semne de întrebare utilizarea în textul proiectului de lege a termenului „rata maximă efectivă a dobânzii”. Reținem, că Legea nr.202/2013 utilizează sintagma „dobânda anuală efectivă (DAE)”, aceasta reprezentând costul total al creditului pentru consumator exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului. Pentru un spor de claritate, în scopul asigurării transparenței costului creditelor, solicităm autorilor revvederea proiectului, astfel încât să cuprindă dobânda anuală efectivă (DAE), pentru ca beneficiarii să poată aproxima costul total al creditului.</p>	<p>Nu se acceptă, deoarece art.6 alin.(2) din proiect stabilește expres faptul că această reglementare are loc prin derogare de de la prevederile Legii nr.202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori.</p>	<p>Se accepta opinia autorului</p>
	<p><b>Directia generală juridică</b>  La art.6 alin.(2) lit. a), sugerăm revvederea normei, în partea ce ține de utilizarea sintagmei „rata de referință”, având ca temei prevederea art.13 al Legii nr.202/2013, potrivit căreia, în contractele de credit cu dobândă flotantă, dobânda va fi compusă dintr-un <b>indice de referință</b>, stabilit conform metodologiei Băncii Naționale a Moldovei.</p>	<p><b>Directia generală juridică</b>  La art.6 alin.(2) lit. a), sugerăm revvederea normei, în partea ce ține de utilizarea sintagmei „rata de referință”, având ca temei prevederea art.13 al Legii nr.202/2013, potrivit căreia, în contractele de credit cu dobândă flotantă, dobânda va fi compusă dintr-un <b>indice de referință</b>, stabilit conform metodologiei Băncii Naționale a Moldovei.</p>	<p>Se accepta opinia autorului</p>	

25	<p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobânzii va reprezenta suma următoarelor componente:</p> <p>a) rata de referință pentru Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase cu termenul de 6 luni până la 12 luni);</p> <p>b) <i>o marjă maximă de pînă la 3%, care va fi precizată anual de către Guvern;</i></p> <p>c) comisionul de garantare de pînă la 0,5% anual din soldul garanției de stat stabilit de Ministerul Finanțelor. Comisionul de garantare va fi revizuit cel puțin o dată la 2 ani de către Ministerul Finanțelor, în baza experiențelor de default la creditele Programului.</p>	<p><b><u>Directia generală juridică</u></b></p> <p>Cu referire la soluția legislativă propusă la art.6 alin.(2) lit.b), potrivit căreia rata maximă efectivă a dobânzii se va compune din o marjă maximă de pînă la 3%, precizată anual de către Guvern, norma dată conferă un caracter incert proiectului de lege. Mai mult, acesta nu corespunde caracterului fix al marjei stabilit la art.13 alin.(1) al Legii nr.202/2013, potrivit căreia în contractele de credit cu dobîndă flotantă, <b>creditorul poate adăuga o anumită marjă fixă pe toată durata derulării contractului.</b> Totodată, ridică semne de întrebare, modalitatea prin care va fi stabilită această marjă, precum și criteriile în baza cărora acesta se va micșora sau majora. Ținînd cont de aceasta, propunem autorilor examinarea posibilității modificării lit.b), astfel încât să prevadă aplicarea unei marje fixe de 1,5 %.</p>	<p>Nu se acceptă, deoarece art.6 alin.(2) din proiect stabilește expres faptul că această reglementare are loc prin derogare de de la prevederile Legii nr.202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori. Totodată, nu poate fi acceptată înlocuirea unei marje fixe de 1,5%, fapt care ar putea stopa implementarea Programului din cauza refuzului băncilor de a acorda credite datorită unor rate a dobînzilor foarte mici. Prin urmare, acordarea Guvernului a dreptului de a stabili marja dobînzii este una necesară, deoarece prin acest fapt se urmărește scopul stabilirii unei asemenea, care va fi mai mică comparativ cu produsele similare ale băncilor și, totodată, atractivă pentru bănci pentru a evita stoparea Programului.</p>	Se accepta opinia autorului
26	<p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobânzii va reprezenta suma următoarelor componente:</p> <p>a) rata de referință pentru Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca</p>	<p><b><u>Deputatul Corneliu Pandevici</u></b></p> <p>La art.6 alineatul (2) lit.a) din proiect după sintagma ”depozitele noi atrase” de completat cu sintagma ”în valuta națională”.</p>	<p>Se acceptă.</p>	Se accepta

27	<p>rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase cu termenul de la 6 luni până la 12 luni);</p> <p><b>Articolul 6. Condițiile Programului</b></p> <p>(6) Asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului, prin derogare de la Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.</p>	<p><b><u>Deputatul Corneliu Pandevici</u></b></p> <p>La art.6 alineatul (6) se propune substituirea sintagmei ”se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare” cu sintagma ”se instituie un drept de ipotecă în beneficiul statului și băncii finanțatoare în părți egale”</p>	<p>Se acceptă.</p>	<p><b>Se accepta</b></p>
28	<p><b>Articolul 7. Garanția de stat</b></p> <p>(1) Prin derogare de la prevederile Legii nr.419-XVI din 22 decembrie 2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Ministerul Finanțelor este împuternicit să mandateze ODIMM în vederea emiterii de garanții, în numele și în contul Guvernului, în favoarea băncilor care acordă credite bancare persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului.</p> <p>(2) Creditele bancare destinate procurării locuințelor în cadrul Programului sînt garantate de către stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală), exceptînd dobînzile, comisioanele și tarifele bancare.</p>	<p><b><u>Deputatul Ștefan CREANGĂ</u></b></p> <p><b>La articolul 7, alin (2) sintagma ”și alte tarife bancare” se substituie cu sintagma ”și alte plăți bancare”</b></p>	<p>Se acceptă.</p>	<p><b>Se accepta</b></p>

<p><b>Articolul 7. Garanția de stat</b>  (1) Prin derogare de la prevederile Legii nr.419-XVI din 22 decembrie 2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Ministerul Finanțelor este împuternicit să mandateze ODIMM în vederea emiterii de garanții, în numele și în contul Guvernului, în favoarea băncilor care acordă credite bancare persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului.  (2) Creditele bancare destinate procurării locuințelor în cadrul Programului sînt garantate de către stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală), exceptînd dobînzile, comisioanele și tarifele bancare.</p>	<p><b><u>Deputata Mihaela Spătaru</u></b>  Articolul 7,  la alineatul (1), după cuvîntul: „procurarea” se introduc cuvintele „sau construcția”;  la alineatul (2), după cuvîntul: „procurării” se introduc cuvintele „sau construcției”.</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Se accepta  opinia autorului</b></p>
<p><b>Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă</b>  (1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobînzii în decurs de cel puțin 91 de zile consecutive și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.  (2) Prețul de vânzare a locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către bancă cu ODIMM.</p>	<p><b><u>Deputata Mihaela Spătaru</u></b>  Articolul 8,  la alineatele (2) - (6) cuvîntul „locuinței” se substituie cu cuvîntul „bunurilor”;</p>	<p>Nu se acceptă reieșind din argumentele indicate mai sus contra includerii în Program a acordării creditelor pentru construcția locuințelor.</p>	<p><b>Se accepta  opinia autorului</b></p>

(3) Banca prezintă ODIMM, în termen de pînă la 10 zile lucrătoare de la data vânzării locuinței ipotecate, informația cu privire la mărimea mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate și a cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă.

(4) Cheltuielile de executare a dreptului de ipotecă se recuperează de către bancă din contul mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate doar după confirmarea acestora de către ODIMM.

(5) Banca va transfera, în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la vânzarea locuinței ipotecate, Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute (cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă), dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanției de stat. Pentru orice întîrziere, Ministerul Finanțelor va percepe de la bancă o dobîndă egală cu rata de bază stabilită de Banca Națională a Moldovei.

(6) Creanțele rezultate din garanțiile de stat acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma vânzării locuinței ipotecate sînt încasate din contul beneficiarilor prin deciziile Ministerului Finanțelor care

	constituie documente executorii.			
31	<p><b>Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă</b></p> <p>(1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobânzii în decurs de cel puțin 91 de zile consecutive și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.</p> <p>(2) Prețul de vânzare a locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către bancă cu ODIMM.</p>	<p><b>Deputatul Ștefan CREANGĂ</b></p> <p>Articolul 8, alin.(2) în final se completează cu sintagma ”în modul stabilit de Guvern”.</p>	Se acceptă	Se acceptă
32	<p><b>Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă</b></p> <p>(1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobânzii în decurs de cel puțin 91 de zile consecutive și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.</p> <p>(2) Prețul de vânzare a locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către bancă cu ODIMM.</p>	<p><b>Deputatul Corneliu Pandevici</b></p> <p>Articolul 8, alin.(2) în final se completează cu sintagma ”în modul stabilit de Guvern”.</p>	Se acceptă	Se acceptă

<p>33</p> <p><b>Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă</b>  (1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobânzii în decurs de cel puțin 91 de zile consecutive și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.</p> <p>(6) Creanțele rezultate din garanțiile de stat acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma vânzării locuinței ipotecate sînt încasate din contul beneficiarilor prin deciziile Ministerului Finanțelor care constituie documente executorii.</p>	<p><b><u>Directia generală juridică</u></b></p> <p>La art.8 alin.(6), reținem caracterul vădit dezavantajos al normei pentru persoana fizică care a procurat o locuință prin intermediul Programului.</p> <p>Astfel, în cazul în care persoana se află în imposibilitatea de achitare, ulterior executării dreptului de ipotecă și în cazul în care sumele astfel dobândite nu acoperă creanțele rezultate din garanțiile de stat acordate, urmează ca persoana fizică să achite mijloacele bănești neacoperite integral în urma vânzării locuinței. Astfel, aflându-se în imposibilitatea de achitare, cu locuința ipotecată vîndută, persoana fizică riscă să fie în continuare dator statului. Pe cale de consecință, fără careva riscuri din partea Guvernului, Programul riscă să nu atingă scopul declarat prin prezentul proiect de lege.</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Considerăm că statul urmează să întreprindă toate măsurile în vederea rambursării integrale a mijloacelor financiare, achitate ca urmare a activării garanțiilor de stat. Totodată, atragem atenție că statul nu va pretinde la repararea prejudiciului sub forma dobînzilor de întîrziere pentru perioada din momentul achitării mijloacelor financiare către bancă și pînă la restituirea acestora ca urmare a vânzării bunului ipotecat sau încasării diferenței apărute dintre suma achitată de stat și cea obținută din contul bunului ipotecat.</p>	<p><b>Se accepta opinia autorului</b></p>





1 decembrie 2017

 nr. 100

### Comisiei economie buget și finanțe

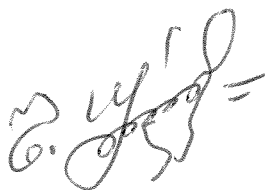
#### Amendament la proiectul de lege nr. 343 din 08.11.2017, privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat "Prima casă"

La **Articolul 1.** din proiect, după cuvintele „credite bancare” se adaugă sintagma „mai ieftine” și în continuare conform textului. Această modificare este o condiționalitate obligatorie pentru justificarea scopului de facilitare a accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe.

La **Articolul 4.** lit. d) și e) după sintagma „să nu dețină” se adaugă expresia „și să nu fi deținut”. Această propunere vine să excludă eventualele acțiuni dolosive din partea solicitanților.

La **Articolul 6** alin. (1) lit. b) „10%” se înlocuiește cu „5%” pentru concordanță cu realitățile și capacitatea de plată a cetățenilor Republicii Moldova și pentru a face în partea respectivă, programul mai accesibil.

La **Articolul 6** alin. (1) lit. c) sintagma ”vârsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație” se va înlocui cu sintagma „data preliminară a obținerii dreptului la pensie pentru limită de vârstă”. Această modificare este necesară întrucât *exempli gratia*, în conformitate cu Legea nr. 1544 din 23.06.1993 asigurării cu pensii a militarilor și a persoanelor din corpul de comandă și din trupele organelor afacerilor interne, există persoane care conform legislației, pot obține dreptul la pensie și la vârsta de 38-40 de ani sau poate chiar și mai timpuriu, în unele cazuri. La această vârstă angajații respectivi mai au capacitate de muncă și nu este echitabil să nu poată beneficia de aceleași drepturi în cadrul Programului.



Deputat în Parlament  
Tudor DELIU



5 decembrie 2017

AZ nr. 27

**Domnului Ștefan CREANGĂ,  
Președinte al Comisiei economie, buget și  
finanțe**

### AMENDAMENTE

#### **La proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (nr.343 din 08.11.2017)**

În conformitate cu prevederile art. 59 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797-XIII din 02.04.1996, propun următoarele amendamente:

1. Articolul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:  
” Scopul prezentei legi constă în facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția sau construcția unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat și crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – *Program*).”
2. Articolul 2, aliniatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:  
” (1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale care urmează a fi construite de către beneficiari, amplasate pe teritoriul Republicii Moldova.”
3. Articolul 1, aliniatul (2), cuvântul ”locuințele” se substituie cu sintagma ”Apartamentele din blocurile locative”.
4. Articolul 3, litera a), se exclude sintagma ”și care procură o locuință prin creditare”.
5. Articolul 3, litera c), după cuvântul ”procurarea” se adaugă sintagma ”sau construcția”. După cuvântul ”locuințe”, se adaugă cuvântul ”individuale”.
6. Articolul 4, litera c), se exclude sintagma ”50% din”.
7. Articolul 4 se completează cu litera ”g)” cu următorul cuprins:

” g) în cazul contractării creditului în scopul construcției locuinței individuale, să dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția terenul pe care urmează a fi construita locuința liber de orice grevări.

Să prezinte creditorului și garantului proiectul tehnic și detaliile de execuție a locuinței, întocmite conform legii și să dețină autorizația de construire a locuinței valabilă, eliberată conform legii, precum și avizele și acordurile necesare conform legii.”

8. Articolul 6, aliniatul (1), litera b), ”10%” se substituie cu ”5%”, după cuvântul ”procurare” se adaugă cuvântul ”/construcție”.

9. Articolul 6, aliniatul (1), litera c), cifra ”25” se substituie cu cifra ”30”.

10. Articolul 6, aliniatul (4), ”1%” se substituie cu ”0,3%”.

11. Articolul 6, aliniatul (7), după cuvântul ”procurată” se completează cu sintagma ”/construită sau în proces de construcție”.

12. Articolul 6 se completează cu aliniatele (9) și (10) cu următorul conținut:

” (9) În cazul rambursării anticipate de către beneficiar a creditului contractat, creditorul nu este în drept să perceapă careva taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.

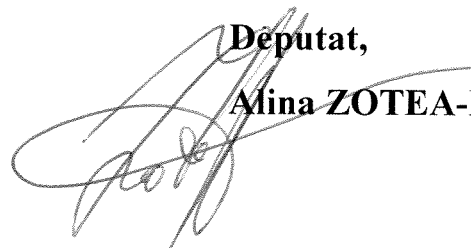
(10) Prin derogare de la aliniatul (8), beneficiarul poate solicita substituirea sa cu o alta persoana înaintea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, care la rândul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program, în cazul survenirii unei situații prin care beneficiarul își pierde parțial sau total capacitatea de muncă.

Totodată, în cazul decesului beneficiarului, rudele de gradul I al beneficiarului pot solicita substituirea sa cu o altă persoană înaintea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, care la rândul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program.”

**Cu respect,**

**Deputat,**

**Alina ZOTEA-DURNEA**



## Notă informativă

### la proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”

Scopul amendamentelor propuse este de facilita accesul persoanelor fizice la achiziția, dar și construcția propriei locuințe.

Astfel, amendamentele propuse vor da posibilitate beneficiarilor de a contracta credite prin intermediul Programului nu doar pentru procurarea unei locuințe deja construite dar și construcția propriei locuințe în cazul când beneficiarii dețin în proprietate un lot de construcție, ceea ce va permite facilitarea accesului mai multor persoane de a beneficia de posibilitatea obținerii locuinței proprii.

Totodată, examinând condițiile impuse în proiect, s-a constatat că în cazul contractării de către beneficiari a unui credit prin intermediul programului pentru procurarea locuinței cu o oadaie, rata lunara va constitui o sumă în jur de 4500 lei.

Respectiv, pentru a se încadra în criteriile de eligibilitate, beneficiarul trebuie să aibă un salariu net de 9000 lei (art.4 lit. c)). Consider că prevederea data restricționează accesul beneficiarilor la Proiect și urmează a fi exclusă din considerentul că salariul mediu pe economie reprezintă 5300 lei, iar salariu unui funcționar debutant constituie aproximativ 3000 lei.

Deasemenea, în scopul facilitării accesului beneficiarilor la program, consider necesar de modificat și prevederea referitor la contribuția proprie astfel încât să reprezinte nu mai mult de 5 %, iar termenul maxim de acordare a creditului de majorat până la 30 de ani.

Suma comisionului de acordare a creditului stabilită în articolul 6, aliniatul (4) în cuantum de 1% consider că este exagerată și urmează a fi micșorat din considerațiile că în prezent, costul serviciilor de consultanță juridică al companiilor private în domeniu, la încheierea contractelor constituie în jur de 600-800 lei.

Condițiile programului deasemenea urmează a fi completate cu amendamentele propuse la articolul 6 pentru protejarea investițiilor beneficiarilor precum și rudelor de gradul I în cazurile când survine o situație de deces sau pierderii parțiale sau totale a capacității de muncă a beneficiarului.

Cu respect,

  
**Deputat**  
**Alina ZOTEA-DURNEA**



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 105

www.parlament.md

Pro S. Șagaidă  
*[Signature]*

11 12 2017

MD nr. 09

*[Signature]*

**Domnului Ștefan CREANGA,**  
**Președinte al Comisiei economie, buget și finanțe**

**AMENDAMENTE**

**la proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat  
„Prima casă”  
(nr.343 din 08.11.2017)**

În conformitate cu prevederile art.59 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797-XIII din 02.04.1996, propunem următoarele amendamente:

1. Articolul 6, alineatul (2) va avea următorul cuprins:  
„(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, dobânda anuală efectivă maximă va constitui 6% din valoarea creditului, pentru întreaga durată a contractului de credit.
2. Alineatul (3) al articolului 6 se exclude.

*Notă informativă:*

Menționăm că, scopul amendamentelor constă în stabilirea unei dobânzi unice, care va stimula și încuraja persoanele fizice, în deosebi familiile tinere și tinerii specialiști, de a accesa credite cât mai avantajoase cu posibilitatea reală de rambursare.

În acest sens, evidențiem că, prevederile articolului 6 alin.alin.(2), (3) ale proiectului de lege, impun mai multe taxe, care sunt în detrimentul beneficiarului proiectului „Prima Casă”, ceea ce nu corespunde obiectivului indicat „facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat”.

Astfel, am propus stabilirea unei dobânzi anuale maxime unice, expres prevăzută, de 6%, unde statul are doar statut de garant, fără a percepe careva taxe.

Subsecvent, menționăm că, analizând piața bancară din Republica Moldova, constatăm că pentru depozitele bancare persoanele fizice primesc dobânzi care variază între 0.5% - 8.25%, în dependență de tipul și perioada depozitului (Moldova Agroindbank: 2.25% - 8.25%; Moldindconbank: 1% - 7.25%; Victoriabank: 2% - 7%; BCR: 1% - 5.5%).

Astfel, examinând dobânzile menționate supra și reieșind din principiul reciprocității, am fixat dobânda anuală efectivă maximă pentru proiectul „Prima Casă” – 6% din valoarea creditului, pentru întreaga durată a contractului de credit.

Cu respect,

*[Signature]*

Deputatul în Parlament



11 DECEMBRIE 2017

AS nr. A40

**Comisiei economie, buget și finanțe**

**Amendamente la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”**

**(nr. 343 din 08.11.2017)**

Analizând prevederile proiectului de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, nr.343 din 08.11.2017, înaintez următoarele amendamente, în temeiul articolelor 59 și 65 din Regulamentul Parlamentului:

1. La articolul 1, după textul „persoanelor fizice la” se introduc cuvintele „construirea sau”.

2. La articolul 2,

alineatul (2), va avea următorul conținut:

„(2) Locuințele pot fi construite de beneficiari care dețin în proprietate terenul pe care urmează să se construiască locuința.”;

se completează cu un nou alineat (3), cu următorul conținut:

„(3) Locuințele sub formă de apartamente trebuie să fie finalizate și date în exploatare până la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.”.

3. Articolul 3,

la litera a), după cuvântul „procură” se introduce textul „sau construiește”;

la litera c) după cuvântul „procurarea” se introduc cuvintele „sau construcția”.

4. La articolul 4, textul „Pentru procurarea unei locuințe,” se exclude.

5. La articolul 6,

alineatul (1), la literele a) și b), după cuvântul „procurare” se introduc cuvintele „sau construcție”;

la alineatul (5), după cuvintele „să asigure” se introduce textul „terenul pe care urmează să se construiască locuința sau”:

se completează cu alineatul (6<sup>1</sup>), cu următorul conținut:

„(6<sup>1</sup>) Asupra terenului pe care urmează să se construiască locuința, precum și asupra viitoarei locuințe, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.”;

se completează cu alineatul (7<sup>1</sup>), cu următorul conținut:

„(7<sup>1</sup>) Beneficiarul Programului care a obținut un credit pentru construcția de locuință se obligă să nu înstrăineze terenul pe care urmează să se construiască locuința, precum și viitoarea locuință, în primii 5 ani de la data dobândirii creditului, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobânda și comisioanele aferente.”;

la alineatul (8), cuvintele „procurarea locuinței” se substituie cu cuvintele „acordarea creditului”;

6. Articolul 7,

la alineatul (1), după cuvântul: „procurarea” se introduc cuvintele „sau construcția”;

la alineatul (2), după cuvântul: „procurării” se introduc cuvintele „sau construcției”.

7. Articolul 8,

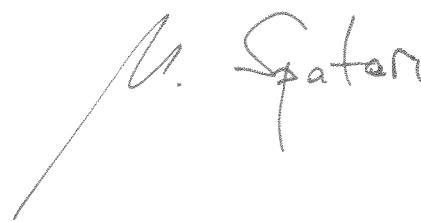
la alineatele (2) - (6) cuvântul „locuinței” se substituie cu cuvântul „bunurilor”;

**Argumentare:** Conform situației curente a creditelor imobiliare, prezentate în conceptului programului Prima Casă, în Republica Moldova soldul creditelor

raportat la PIB scade continuu, fiind cu mult sub limitele întâlnite în țările europene. Printre probleme identificate autorii precizează insuficiența garanției/gajului pentru obținerea creditelor imobiliare din partea clienților, lipsa resurselor financiare pentru creditare, veniturile modeste ale solicitanților de credit, cu toate acestea, scopul proiectului de lege este facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat. Însă analizând problemele identificate, un alt obiectiv care ar trebui să fie urmărit ar fi impulsivarea activităților de creditare imobiliară.

Analizând experiența pozitivă a altor state, cu precădere România, programul a fost inițiat într-un context de blocaj al creditării tranzacțiilor imobiliare, datorat crizei economico-financiare din acea perioadă, intervenția statului fiind axată în mod prioritar pe restabilirea încrederii pe această piață. Această abordare pragmatică, orientată spre o creștere economică trebuie să persiste și în cadrul acestui proiect de lege, astfel se propune amendarea proiectului de lege prin completarea obiectelor programului cu finanțări inclusiv în vederea creditelor ce vor permite construcția de la zero a unei locuințe. Aceste modificări vor avea un efect pozitiv asupra activităților de creditare imobiliară și ar lărgi aria de aplicabilitate a acestui proiect de lege, inclusiv prin stimularea construcțiilor de locuințe destinate tinerilor în mediul rural.

Condițiile specifice acordării creditelor ipotecare pentru construcția de locuință, vor fi elaborate în conformitate cu prevederile articolului 9 ale prezentului proiect de lege.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'M.' followed by the name 'Spatar'.



12 12 2017

CP nr. 14

## Comisia economie, buget și finanțe

### Amendament

la proiectul de lege nr. 343 din 08 noiembrie 2017 pentru modificarea și completarea unor acte legislative

În conformitate cu prevederile art.59 din Regulamentul Parlamentului adoptat prin Legea nr.797-XIII din 02.04.1996, înaintez următorul amendament la proiectul de lege nr. 343 din 08 noiembrie 2017 pentru modificarea și completarea unor acte legislative:

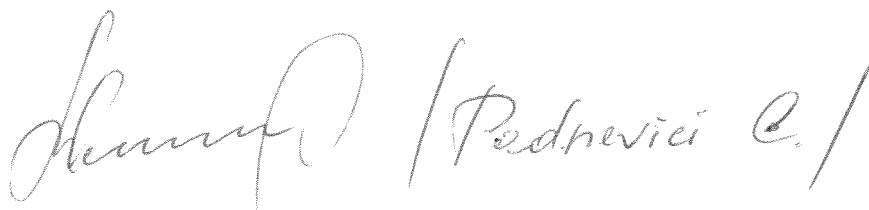
1. Articolul 4 :  
la litera d, e, se propune specificarea ca beneficiarul sau soțul/soția acestuia să nu fi deținut în proprietate o altă locuință în decurs de ultimele 12 luni.
2. La articolul 6 :  
alineatul (2) lit.a) din proiect după sintagma ”depozitele noi atrase” de completat cu sintagma ”în valuta națională”.
3. La articolul 6:  
alineatul (6) se propune substituirea sintagmei ”se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare” cu sintagma ”se instituie un drept de ipotecă în beneficiul statului și băncii finanțatoare în părți egale”.
4. La articolul 8 :  
alineatul (2) se propune de a fi completat la final cu sintagma ”în modul stabilit de Guvern”.

## Notă de argumentare asupra amendamentului

la proiectul *de lege pentru modificarea și completarea unor acte legislative* la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat "Prima casă" :

(nr.343 din 08.11.2017)

1. Modificările înaintate au drept scop să evite vânzarea fictivă a locuințelor în vederea obținerii unui credit ipotecar în cadrul acestui Program .
2. În susținerea acestei propuneri se invocă faptul că depozitele se atrag de către bănci în valută națională și străină. Respectiv, pentru a concretiza acest aspect și a evita interpretări diferite, se propune de stabilit că se vor lua în considerație doar depozitele noi atrase în valută națională.
3. În vederea evitării unor ambiguități .
4. În acest sens, accentuăm că nereglementarea modului, în care va avea loc coordonarea prețului de vânzare a locuinței de bancă cu ODIMM, va crea dificultăți la implementarea în practică a acestei norme. Astfel, pentru a evita diferite interpretări, urmează ca Guvernul să reglementeze acest aspect prin actele sale normative.

 / Pedneviț Ștefan /



*12 decembrie* 2017

*F.C.* nr. *502*

**Comisiei economie, buget și finanțe**

**AMENDAMENTE**  
**la proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării**  
**Programului de stat „Prima casă”**  
**(nr.343 din 08.11.2017)**

În conformitate cu prevederile art. 59 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797-XIII din 02.04.1996, propun următoarele amendamente:

**1. La articolul 4.** Itera c) se propune a se expune în redacția :

”c) mărirea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecat, plus dobânda și comisionul de garantare, nu va depăși 50% din orice venit oficial net al beneficiarului. La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;”

**2. La articolul 6:**

-alin.(7) se propune a se expune în redacția: ”(7) Beneficiarul Programului poate înstrăina locuința dobîndită în proprietate, doar în cazul în care el a achitat creditul ipotecar obținut în cadrul Programului..”

-alin.(8) se propune a se expune în redacția: ”(8) Beneficiarul Programului poate solicita anticipat, cu acordul băncii și al ODIMM substituirea sa cu o altă persoană, care la rîndul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care, respectiv îi va rambursa suma achitată băncii în cadrul Programului.”

3. **La articolul 7**, alin (2) sintagma ”și alte tarife bancare” se substituie cu sintagma ”și alte plăți bancare”.
4. **La articolul 8**, alin (2) în final se completează cu sintagma ”în modul stabilit de Guvern”.

**Argumentare:** Reieșind din scopul proiectul de lege de a facilita accesul persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea unui credit ipotecar, garantat de stat, dar și din criteriile de eligibilitate pentru obținerea statutului de beneficiar amendamentele propuse vor asigura respectarea dreptului persoanelor fizice de a beneficia de Programul ”Prima casă” și vor concretiza condițiile Programului.



**Ștefan CREANGĂ**  
**Deputat în Parlament**