Anexa nr.2

la Ordinul Ministerului Finanțelor

nr. 73 din 28 martie 2018

**CONTRACT DE ACORDARE A GARANŢIEI DE STAT**

/încheiat în cadrul Programului de stat ”Prima casă”/

„\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ mun. Chişinău

1. **PĂRŢILE CONTRACTANTE**
	1. **Ministerul Finanţelor al Republicii Moldova** prin intermediul **Instituției Publice**”**Organizația pentru Dezvoltarea sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii”**(în continuare - ODIMM) în baza contractului de mandat, **IDNO** nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu sediul **bd. Ștefan cel Mare 134,** reprezentată de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codul personal\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (în continuare -**Garant**)

şi

1.2. **D-ul/na**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliat în\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_, apartament\_\_\_, născut la data de (ziua, luna, anul) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în (localitatea) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ buletinul de identitate seria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr.\_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cod personal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, denumit în continuare **„Ordonatorul garanției”,** pe de altă parte, ambii denumiţi în continuare**„Părţi”**sau în mod individual **„Parte”,**

De comun acord, în deplină cunoştinţă de cauză şi în temeiul Legii nr. 419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanţiile de stat şi recreditarea de stat, Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă”, Hotărârii Guvernului nr. 202 din 28.02.2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat ”Prima casă” (în continuare - „Regulament”), au convenit să încheie prezentul contract de acordare a garanţiei de stat (în continuare - „Contract”) în cadrul Programului de stat ”Prima casă” (în continuare - „Program”) în termenele şi condiţiile ce urmează.

1. **INTERPRETĂRI ŞI ABREVIERI**

2.1. În prezentul Contract următorii termeni vor fi definiţi astfel:

* 1. *locuinţă* – bun imobil sub formă de apartament sau casă de locuit individuală care întruneşte condiţiile prezentului Regulament şi poate fi procurată prin intermediul Programului;
	2. *ordonatorul garanției* – persoana fizică, beneficiar al Programului de stat „Prima casă” al cărui credit este garantat cu garanție de stat prin intermediul prezentului contract;
	3. *beneficiarul garanției* – banca finanțatoare care primește garanția de stat pentru asigurarea parțială a creditului acordat ordonatorului de garanție;
	4. *garanţie de stat* – angajament asumat de către garant faţă de creditor, care participă în calitate de beneficiar de garanție, pentru garantarea în proporție de 50% din suma soldului creditului ipotecar (suma principală) acordat beneficiarului Programului, care participă în calitate de ordonator de garanție.
1. **OBIECTUL CONTRACTULUI**

3.1. Beneficiarul garanției *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* va acorda în baza contractului de credit nr. \_\_\_ din\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ D-lui/ei \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_un credit în sumă de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pe un termen de pînă la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pentru procurarea locuinței cu nr. cadastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în cadrul Programului.

3.2. Prin prezentul Contract, Garantul garantează rambursarea creditului acordat Ordonatorului garanției în proporție de 50 % din suma creditului (suma principală) acordat, iar Ordonatorul garanției se obligă să plătească un comision de garantare pe întreaga perioadă de garantare a creditului.

3.2. Garantul eliberează garanţia de stat în următoarele condiţii:

1. valoarea garantată – 50% din suma creditului ipotecar (suma principală) acordată Ordonatorului garanției;
2. comisionul de garantare, stabilit de Ministerul Finanțelor, se va achita lunar de către Ordonatorul garanției pe întreaga perioadă de garantare a creditului împreună cu plățile lunare pentru credit;
3. Beneficiarul garanției – Banca Comercială\_\_\_\_\_SA, codul fiscal \_\_\_\_\_, cu sediul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Garanţia de stat emisă nu este transmisibilă şi poate fi executată doar la cererea de executare a garanției de stat depusă de Beneficiarul garanției.

1. **TERMENUL DE GARANȚIE**

4.1. Prezentul contract produce efecte juridice din momentul încheierii contractului de ipotecă asupra locuinței, procurate prin intermediul contractului de credit prevăzut la pct. 3.1.

4.2. Prezentul contract este încheiat pe un termen egal cu termenul contractului de credit prevăzut la pct. 3.1.

1. **LIMITELE OBLIGAŢIEI GARANTATE**

5.1. Garanţia de stat nu asigură achitarea dobânzilor, penalităţilor, dobînzilor de întîrziere, comisioanelor, amenzilor, cheltuielilor de recuperare a creanţelor sau taxelor de stat aplicate.

1. **GARANŢII DE RESTITUIRE A SUMEI PLĂTITE**

6.1. În scopul asigurării obligaţiilor viitoare, ce ar apărea din executarea garanţiei de stat,Ordonatorul garanției se obligă să instituie în favoarea Garantului dreptul de ipotecă asupra locuinței procurate în cadrul Programului.

6.2. Dreptul de ipotecă va fi instituit în baza unui contract de ipotecă trilateral, încheiat între Garant, Ordonatorul garanției și Beneficiarul garanției în ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței în cadrul Programului.

1. **DREPTURILE PĂRŢILOR CONTRACTANTE**

7.1. Drepturile Garantului:

1. să primească, de la Ordonatorul garanției, prin intermediul Beneficiarului garanției, comisionul pentru întreaga perioadă de garantare a creditului ipotecar;
2. să monitorizeze Ordonatorul garanției, prin intermediul Beneficiarului garanției, pâna la stingerea creditului ipotecar și garanției de stat sau să ceară de la Ordonatorul garanției toată informaţia relevantă ce vizează executarea obligaţiilor garantate prin prezentul Contract;
3. să exercite alte drepturi ce rezultă din Regulament și prezentul Contract.

7.2. Drepturile Ordonatorului garanției:

* 1. să i se garanteze creditul ipotecar în termenele și condiţiile stabilite de Regulament și prezentul Contract;
	2. să exercite alte drepturi ce rezultă din Regulament și prezentul Contract.
1. **OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR CONTRACTANTE**

8.1. Obligaţiile Garantului:

* 1. să acorde garanţiade stat în termenele şi condiţiile stabilite deRegulament;
	2. să execute alte obligaţii ce rezultă din Regulament și prezentul Contract.

8.2. Obligaţiile Ordonatorului garanției:

* 1. să achite, prin intermediul Beneficiarului garanției, comisionul lunar pe parcursul perioadei de garantare a creditului ipotecar;
	2. să suporte toate cheltuielile de executare a garanției de stat și orice diferență dintre suma garanției executate și prețul de vânzare a locuinței ce ar putea apărea în urma executării ipotecii;
	3. să înştiinţeze Garantul și Beneficiarul garanției despre încheierea, modificarea sau rezilierea contractului matrimonial. În cazul neexecutării acestei obligaţii, soţul debitor răspunde pentru obligaţiile sale indiferent de conţinutul contractului;
	4. să nu înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului, decît în cazul achitării integrale a creditului și dobînzilor;
	5. pînă la executarea integrală a contractului de credit, să nu efectueze lucrări de modificare a locuinței care ar putea duce la diminuarea valorii acesteia;
	6. să nu opereze nici un fel de modificări sau îmbunutățiri a locuinței procurate în cadrul Programului fără acordul Garantului și Beneficiarului garanției;
	7. să folosească locuința procurată în cadrul Programului doar pentru uzul propriu ori împreună cu membrii familiei sale;
	8. să execute alte obligaţii ce rezultă din Regulament și prezentul Contract.
1. **COMISIONUL PENTRU ACORDAREA GARANȚIEI DE STAT**

9.1. Pentru serviciile prestate la emiterea şi gestionarea garanţiei de stat, Ordonatorul garanției va achita un comision în mărimea stabilită de Ministerul Finanțelor, pe întreaga perioadă de garantare a creditului.

9.2. Comisionul de garantare va fi plătit de către Ordonatorul garanției odată cu ratele lunare și dobânda creditului ipotecar prin depunerea mijloacelor băneşti la contul Beneficiarului garanției.

1. **MODUL DE EXECUTARE A GARANŢIEI DE STAT**

10.1. Prin caz garantat se înţelege situația când creditul acordat Ordonatorului garanției se califică drept neperformant potrivit regulilor Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobînzii aferente creditului în decurs de 91 de zile consecutiv și imposibilitatea aplicării măsurilor de remediere.

10.2. Plata sumei garantate va avea loc prin transferul mijloacelor băneşti la contul Beneficiarului garanției indicat în cererea de executare.

10.3. Dacă înainte de momentul executării garanției Ordonatorul achită datoriile acumulate, Beneficiarul garanției retrage cererea de executarea a garanției în aceeași zi.

10.4. Dacă garanția este executată, iar Ordonatorul achită datoriile la zi înainte de vânzarea locuinţei ipotecate, Beneficiarului garanției va înceta procedura de executare a dreptului de ipotecă, va informa imediat Garantul și va restitui suma garanției executate în decurs de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare, iar Ordonatorul garanției va continua să achite ratele lunare conform contractului de credit.

10.5. În cazul în care suma obținută de Garant în urma executării dreptului de ipotecă prin vânzarea locuinței nu va acoperi suma garanției de stat plătite Beneficiarului garanției, diferența va fi achitată de către Ordonatorul garanției.

1. **MODIFICAREA SI COMPLETAREA CONTRACTULUI**

11.1. Orice modificare și completare a Contractului sau a anexelor lui se va efectua în scris printr-un acord adiţional semnat de ambele Părţi.

11.2. În cazul schimbării domiciliului sau altor date relevante, Ordonatorul garanției va notifica Garantul în termen de cel mult 5 (cinci) zile calendaristice de la data efectuării modificărilor.

11.3. Neexecutarea acestei obligaţii va avea drept efect inopozabilitatea datelor modificate Garantului, iar toate comunicările făcute la adresa şi conform datelor cunoscute anterior, se vor considera efectiv îndeplinite de către Garant.

11.4. În cazul substituirii Ordonatorului de garanție (beneficiarului Programului) cu o altă persoană, modificările respective vor fi introduse în prezentul Contract prin semnarea acordurilor suplimentare.

1. **ÎNCETAREA GARANȚIEI DE STAT**

12.1. Garanţia de stat încetează în cazul în care:

a) obligaţia garantată este pe deplin stinsă/executată;

b) termenul garanţiei de stat a expirat;

c) mijloacele obţinute din creditul garantat de stat nu sînt utilizate în scopurile stabilite de contractul de acordare a garanţiei de stat;

d) a fost modificată, fără acordul Garantului, obligaţia garantată cu garanţie de stat, când această modificare atrage mărirea sau extinderea răspunderii în calitatea sa de Garant;

e) a fost încheiat contractul de preluare a obligaţiei garantate cu garanţie de stat sau contractul de cesiune a creanţei garantate cu garanţie de stat, cu excepţia cazului în care menţinerea garanţiei de stat este permisă de ODIMM în modul stabilit de prevederile prezentului Contract şi contractului de garanție de stat.

1. **CLAUZA DE NULITATE**

13.1. Prezentul Contract va deveni nul de drept fără necesitatea unui preaviz sau intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care contractul de ipotecă cu parafa de înregistrare a subdiviziunii teritoriale a Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice” nu va fi prezentat Garantului în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice din momentul înregistrării.

1. **NOTIFICĂRI**

14.1. Orice notificare înaintată de către o Parte a prezentului Contract celeilalte Părţi, va avea efect juridic doar dacă va fi întocmită în formă scrisă şi transmisă în conformitate cu prevederile prezentului capitol.

14.2. În sensul prezentului Contract, prin ”notificare” de către o Parte a celeilalte Părţi se înţelege: transmiterea oricărui înscris, adrese, comunicări, înştiinţări, înaintarea cererilor, pretenţiilor, avizelor, răspunsurilor, referitoare la realizarea prevederilor prezentului Contract şi garanţiilor aferente.

14.3. Notificările verbale invocate de către Părţi vor fi lipsite de orice efect juridic.

14.4. Notificările se transmit de către o Parte celeilalte Părţi pe cale poştală, prin intermediul scrisorilor recomandate cu aviz de primire sau prin depunerea la sediul Părţii respective.

1. **DECLARAŢII ȘI RĂSPUNDEREA PĂRŢILOR**

15.1. Ordonatorul garanției declară că actele şi informaţiile prezentate în cadrul etapelor de aprobare iniţială, prealabilă şi finală în calitate de beneficiar al Programului sunt veridice şi valide şi Ordonatorul nu a tăinuit informaţii sau circumstanţe, care ar fi constituit temei pentru Garant de a refuza acordarea garanției de stat.

15.1. Pentru orice prejudiciu cauzat Garantului în legătură cu executarea prezentului Contract, Ordonatorul garanției va răspundere în conformitate cu legislaţia în vigoare a Republicii Moldova.

1. **FORȚA MAJORĂ**

16.1.Părţile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea parţială sau integrală a angajamentelor conform prezentului Contract, dacă aceasta este cauzată de producerea unor cazuri de forţă majoră în sensul prevăzut de lege.

16.3.Survenirea circumstanţelor de forţă majoră şi termenul de acţiune trebuie să fie confirmate prin certificatul cu privire la forţa majoră, eliberat de organul competent din ţara părţii pentru care asemenea circumstanţe au avut loc şi se comunică de partea care o invocă în termen de două zile calendaristice de la data apariţiei acesteia.

1. **CLAUZE FINALE**

17.1. Prezentul Contract intră în vigoare la momentul încheierii contractului de ipotecă.

17.2. Clauzele prezentului Contract se interpretează potrivit prevederilor Codului civil al Republicii Moldova, Legii nr. 419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanţiile de stat şi recreditarea de stat, Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat Prima casă”, Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă” nr. 202 din 28.02.2018.

17.3. Prezentul Contract reprezintă voinţa Părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

17.4. Divergenţele care pot apărea în procesul executării condiţiilor prezentului Contract, vor fi soluţionate de către Părţi pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se va ajunge la un acord comun, litigiul va fi soluţionat în ordinea stabilită de legislaţia în vigoare a Republicii Moldova.

17.5. Contractul este întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte contractantă, având aceeaşi forţă juridică.

1. **RECHIZITELE ŞI SEMNĂTURILE PĂRŢILOR**

|  |  |
| --- | --- |
| **GARANTUL** | **ORDONATORUL GARANȚIEI** |
| **Ministerul Finanţelor al Republicii Moldova** prin intermediul **Instituției PubliceOrganizația pentru Dezvoltarea sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii** | **D-ul/D-na** |