



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE

nr. _____

din _____

Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de achitare a compensației bănești parțiale pentru plățile aferente creditului ipotecar stabilite în baza unui contract de credit ipotecar pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău

Având în vedere nota informativă a Direcției generale economie, comerț și turism cu nr. _____ din _____ 2023, întru realizarea prevederilor Anexei nr. 4, 1. a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 23/2 din 27 decembrie 2022 „Cu privire la aprobarea bugetului municipal Chișinău pentru anul 2022 în lectura a doua”, în scopul implementării unui Program municipal cu condiții ipotecare speciale, care prin politici compensatorii din partea autorităților municipiului Chișinău ar permite unui număr mai mare de persoane și familii să-și îmbunătățească condițiile de trai prin procurarea sau construirea unei locuințe proprii în capitală și suburbii, în temeiul art.14 (2) lit. n) și z'), art. 20 (6) din Legea nr. 436 – XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, art. 6 (4) lit. e) din Legea nr.136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de achitare a compensației bănești parțiale pentru plățile aferente creditului ipotecar stabilite în baza unui contract de credit ipotecar pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău, conform Anexei.
2. Suma compensației lunare la plata aferentă creditului ipotecar stabilite în baza unui contract de credit ipotecar semnat cu instituția bancară din Republica Moldova pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău se stabilește în valoare de 2000,00 lei, însă nu mai mult decât suma plăților lunare aferente creditului ipotecar calculate pentru plată din data obținerii de către solicitantul compensației a statutului de beneficiar al compensației.
3. Se desemnează Instituția Publică „Centrul Municipal pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului” în calitate de Instituție implementatoare a Regulamentului menționat supra.
4. Membrii Consiliului de Coordonare al Instituției Publice „Centrul Municipal pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului” vor realiza activități de coordonare și monitorizare a implementării Regulamentului.
5. Direcția generală finanțe va prevedea anual în bugetul municipal alocații pentru acordarea compensațiilor respective în baza calculelor prezentate de către Instituția Publică „Centrul Municipal pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului”.
6. Prevederile prezentei decizii se pun în aplicare din data publicării.
7. Direcția relații publice și buget civil va aduce la cunoștință cetățenilor municipiului Chișinău, în termen de 5 zile, prevederile prezentei decizii.
8. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina Primarului General.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI
Anexă la Decizia CMC
nr. ____ din _____ 2023

REGULAMENTUL
privind modul de achitare a compensației bănești parțiale pentru plățile aferente
creditului ipotecar stabilite în baza unui contract de credit ipotecar pentru procurarea
locuinței în raza municipiului Chișinău

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Regulament reglementează modul și condițiile de accesare la plata compensațiilor bănești din bugetul municipal pentru achitarea parțială a sumei aferente creditului ipotecar pentru creditele obținute de beneficiarii creditelor ipotecare pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău

2. În sensul prezentului Regulament, noțiunile de bază sunt definite în modul următor:

solicitantul compensației – persoană fizică care depune cererea de acordare a compensației bănești pentru plata parțială a plăților aferente creditului ipotecar la instituția implementatoare;

beneficiarul compensației – persoană fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate conform Regulamentului și care obține compensații lunare pentru plata parțială a plăților aferente creditului ipotecar stabilite în baza unui contract de credit ipotecar semnat cu o instituție bancară din Republica Moldova în scopul procurării locuinței în raza municipiului Chișinău;

locuință – bun imobil în raza municipiului Chișinău sub formă de apartament sau casă de locuit individuală procurată sau care urmează a fi procurată de solicitantul compensației prin contract de credit ipotecar semnat sau care urmează a fi semnat cu o instituție bancară din Republica Moldova;

creditor – instituția bancară licențiată de Banca Națională a Moldovei, care acordă credite ipotecare în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

beneficiarul finanțării compensației municipale – beneficiarul compensației care deține în instituția bancară contul pentru deservirea creditului utilizat pentru decontările aferente creditului ipotecar;

finanțarea compensației municipale – angajament asumat de către instituția implementatoare față de beneficiarul compensației, pentru acoperirea unei părți din suma plăților aferente creditului ipotecar;

subdiviziune a autorităților administrației publice locale - Primăria municipiului Chișinău, Direcția generală a Consiliului municipal Chișinău, Direcție, Pretură de sector, precum și instituțiile din subordinea acestora, entitate economică fondată de Consiliul Municipiului Chișinău (întreprindere municipală) sau în care Consiliul Municipiului Chișinău deține o cotă parte de cel puțin 33 la sută (Societate pe acțiuni);

instituția implementatoare – Instituția Publică Centrul Municipal pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului;

raza municipiului Chișinău – teritoriul administrativ al municipiului Chișinău care include or. Chișinău și suburbiile acestuia.

3. Principiile care stau la baza Regulamentului:

- 1) *transparența* – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la plata compensației;
- 2) *diversitatea* – tratamentul nediscriminatoriu al solicitanților sau tipul de locuință finanțat prin creditul ipotecar;
- 3) *egalitatea* – criteriile de selectare și aprobare a cererilor de compensare parțială a plăților aferente creditului ipotecar vor fi aplicate astfel încât orice solicitant al compensației să aibă șanse egale la obținerea statutului de beneficiar al compensației;
- 4) *libera concurență* – asigurarea condițiilor pentru ca oricare instituție bancară interesată licențiată de Banca Națională a Moldovei să fie acceptată de instituția implementatoare în calitate de partener de implementare;

- 5) *primul venit, primul servit* – acceptarea solicitărilor de compensare parțială a plăților aferente creditului ipotecar pentru procurarea locuinței din raza municipiului Chișinău, care corespunde criteriilor de eligibilitate conform prezentului Regulament, va avea loc cu respectarea consecutivității de înregistrare a cererilor, în limitele plafoanelor și alocațiilor aprobate anual de Consiliul municipal Chișinău. În sensul prezentei prevederi, cererea va fi considerată depusă în momentul recepționării de către instituția implementatoare a tuturor documentelor conforme și informațiilor depline prevăzute de prezentul Regulament.

II. CRITERII DE ELIGIBILITATE

4. Solicitantul compensației parțiale a plății aferente creditului ipotecar pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții pentru a putea deveni beneficiar al compensației:
- 4.1. pentru solicitanții compensației care deja dețin contracte, privind creditul ipotecar pentru procurarea locuinței, semnate cu o instituție bancară acceptată de instituția implementatoare:
- 4.1.1. să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat într-o subdiviziune a autorităților administrației publice locale (Primăria municipiului Chișinău, Direcția generală a Consiliului municipal Chișinău, Direcție, Pretură de sector) instituție din subordinea acesteia, entitate economică fondată de Consiliul Municipiului Chișinău (întreprindere municipală) sau în care Consiliul municipiului Chișinău deține o cotă parte de cel puțin 33 la sută (Societate pe acțiuni);
- 4.1.2. să activeze cel puțin 1 (un) ani în cadrul subdiviziunilor autorităților administrației publice locale, instituțiilor din subordinea acestora sau entităților economice indicate în pct. 4.1.1. și în privința căreia nu au fost aplicate sancțiuni disciplinare pe parcursul ultimului an de activitate;
- 4.1.3. Să dețină un contract de credit ipotecar pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău semnat cu o banca comercială licențiată de Banca Națională a Moldovei, care acordă credite ipotecare în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- 4.2. pentru solicitanții compensației care intenționează să negocieze și semneze un contract de creditare ipotecară cu o instituție bancară din Republica Moldova:
- 4.2.1. să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat într-o subdiviziune a autorităților administrației publice locale (Primăria municipiului Chișinău, Direcția generală a Consiliului municipal Chișinău, Direcție, Pretură de sector) instituție din subordinea acesteia, entitate economică fondată de Consiliul Municipiului Chișinău (întreprindere municipală) sau în care Consiliul municipiului Chișinău deține o cotă parte de cel puțin 33 la sută (Societate pe acțiuni);
- 4.2.2. suma cumulativă calculată în ani să nu depășească 70 ani (vârsta maximă atinsă de solicitant la scadența creditului) (Adică = solicitantul până la 45 ani + 25 ani termenul maximal al ipotecii, sau 50+20).

$$70 \geq T^1 + T^2, \quad \text{din care:}$$

T^1 (ani) - suma în ani a duratei maxime a contractului de creditare ipotecară (termenul maxim al creditului) care urmează a fi semnat;

T^2 (ani) - vârsta în ani a solicitantului de compensare

- 4.2.3. să activeze cel puțin 1 an în cadrul subdiviziunilor autorităților administrației publice locale, instituțiilor din subordinea acestora sau entităților economice indicate în pct. 4.2.1. și în privința cărora nu vor fi aplicate sancțiuni disciplinare pe parcursul ultimului an de activitate;

- 4.3. beneficiarul sau soțul/soția acestuia să nu fi beneficiat anterior de compensație pentru procurarea unei locuințe conform prezentului Regulament, sau prin intermediul unor alte programe similare implementate pe teritoriul Republicii Moldova (prin IP ODA/ODIMM (Prima Casa), etc);
5. Transferul compensației se efectuează lunar în cuantumul stabilit prin decizia Consiliului municipal, însă nu mai mult decât suma lunară calculată pentru plata aferentă creditului ipotecar din data obținerii statutului de beneficiar al compensației;
6. Instituția implementatoare, iar până la desemnarea acesteia, Direcția generală finanțe, efectuează lunar transferul compensației direct la contul utilizat de către beneficiarul compensației la banca comercială pentru decontările aferente creditului ipotecar din data obținerii statutului de beneficiar al compensației.
7. În cazul în care ambii soți își desfășoară activitatea în cadrul entităților menționate la pct. 4.1.1. și 4.2.1 și întrunesc criteriile de eligibilitate, fiecare dintre aceștia poate beneficia de compensația lunară stabilită și achitată conform prezentului Regulament.
8. În cazul în care beneficiarul compensației nu mai întrunește criteriile de eligibilitate indicate în 4, acesta va fi exclus din categoria de beneficiar al compensației din data încetării raporturilor de muncă.
9. În cazul în care unul din soți nu mai activează în entitățile indicate în pct. 4.1.1 și 4.2.1, acesta va fi automat exclus din categoria de beneficiar al compensației din data încetării raporturilor de muncă. Plata compensației pentru celălalt soț, care păstrează calitatea de beneficiar al compensației, se va bucura de suma compensației indicate în pct. 5.
10. Pentru a putea deveni partener al instituției implementatoare, instituția bancară licențiată de Banca Națională a Moldovei va depune o cerere la instituția implementatoare.
11. Cererile băncilor depuse conform pct.10 vor fi examinate de instituția implementatoare în termen de 5 zile lucrătoare, la expirarea căruia banca solicitantă va fi anunțată despre decizia acesteia.
12. În cazul acceptării instituției bancare în calitate de partener al instituției implementatoare, părțile vor negocia și semna un contract de parteneriat. Contractul de parteneriat va conține cel puțin următoarele elemente obligatorii:
 - 1) denumirea părților;
 - 2) obiectul contractului;
 - 3) drepturile și obligațiile părților;
 - 4) modul de colaborare a părților în procesul de acordare a creditelor, transferării compensației conform Regulamentului, alte prevederi conform legislației în vigoare;
 - 5) modul și termenele de informare și raportare reciprocă cu privire la transferurile compensațiilor, soldurile pe fiecare beneficiar al creditului, etc
13. În cazul în care instituția bancară va elabora condiții speciale pentru creditarea ipotecară pentru beneficiarii de credite ipotecare care vor fi acceptați în calitate de beneficiari ai compensației municipale – contractul de parteneriat va fi completat cu prevederi suplimentare cu privire la produsul „Casa Ta Chișinău”. În acest caz se va negocia suplimentar. Rata maximă a dobânzii prevăzute în contractul de credit ipotecar, care va reprezenta suma următoarelor componente:
 - a) rata de referință publicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni);

- b) o marjă maximă de până la 2,5%, care va fi precizată anual de către Consiliul municipal Chișinău;
 - c) Rata maximă a dobânzii anuale sau flotantă și va fi publicată o dată la 6 luni, pe pagina sa web oficială a Primăriei municipiului Chișinău și instituției implementatoare. 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 banca finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice până la modificarea ratei maxime a dobânzii anuale. Modificarea ratei maxime a dobânzii anuale va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.
14. Instituția implementatoare are obligația să actualizeze pe pagina web oficială a acesteia lista instituțiilor bancare admise în calitate de partener, precum și a condițiilor de creditare ipotecare pe fiecare instituție bancară.

III. PROCEDURA DE ACORDARE A COMPENSAȚIEI

15. Solicitățile de acordare a compensațiilor pentru plata parțială a plăților aferente creditelor ipotecare vor fi înaintate instituției implementatoare.
16. Pentru a putea deveni beneficiar al Programului, solicitantul va depune următoarele acte:
- a) cererea semnată de solicitantul compensației către instituția implementatoare privind acordarea compensației pentru creditul ipotecar vizată de conducătorul entității municipale al cărei angajat este (conform modelului aprobat de instituția implementatoare);
 - b) copia buletinului de identitate al solicitantului;
 - c) certificatul eliberat de angajator privind confirmarea raporturilor de muncă;
 - d) copia autenticată a Contractului de credit ipotecar semnat cu instituția financiară, cu anexarea Graficului de rambursare a creditului, care include suma plăților lunare aferente corpului creditului și a dobânzii aferente (în cazul beneficiarilor indicați la pct. 4.1);
 - e) Certificatul instituției financiare despre deținerea contului și Extrasul (autenticat de instituția financiară) din contul utilizat de către beneficiar al creditului ipotecar la instituția creditară pentru decontările aferente creditului ipotecar cu indicarea sumelor achitate separat pentru corpul creditului și dobândă din data semnării contractului de credit ipotecar (în cazul beneficiarilor indicați la pct. 4.1).
17. Instituția implementatoare, în conformitate cu o procedură internă aprobată de Consiliul de coordonare al instituției implementatoare, examinează setul de documente depus de solicitantul compensației și în termen de 30 zile calendaristice adoptă decizia despre acceptarea sau respingerea acestuia.
18. În cazul beneficiarilor indicați în pct. 4.2, instituția implementatoare va elibera solicitantului decizia de acceptare a beneficiarului compensației pentru a fi prezentată la instituția financiară în scopul accesării condițiilor produsului „Casa Ta Chișinău”.
19. După adoptarea deciziei de acceptare a plății compensației, instituția implementatoare în termen de 5 zile lucrătoare va informa instituția bancară despre beneficiarul compensațiilor conform p.4.1, cu indicarea:
- 1) denumirea instituției financiare;
 - 2) datelor beneficiarului compensației municipale;
 - 3) cuantumul finanțării municipale (conform pct. 5 al prezentului Regulament);
 - 4) alte elemente prevăzute în legislația Republicii Moldova.

MODUL DE ACHITARE A COMPENSAȚIEI

20. Instituția implementatoare efectuează plata compensației în contul curent sau contul special pentru deservirea creditelor ipotecare, deschis în acest scop de instituția bancară:
- 1) din luna următoare datei acceptării solicitantului compensației în calitate de beneficiar al compensației, conform p.4.1;
 - 2) din luna următoare datei acceptării ceritului pentru solicitantul compensației în calitate de beneficiar al compensației, conform p.4.2
 - 3) direct la contul utilizat de către beneficiar al compensației la instituția bancară pentru decontările aferente creditului ipotecar (*în cazul în care o instituție bancară are o altă politică creditară și nu va accepta transferurile centralizate, și va insista la transferul lunar pentru fiecare beneficiar al compensației separat – de a prevedea în contractul de parteneriat semnat dintre Instituția Implementatoare cu Instituția Bancară*);
 - 4) lunar pe parcursul anului bugetar conform cuantumului stabilit de Consiliul Municipal Chișinău (pct. 5).
21. În cazul epuizării alocațiilor bugetului municipal pentru finanțarea compensațiilor parțiale a plăților aferente creditelor ipotecare pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău pentru anul respectiv, instituția implementatoare informează despre aceasta creditorii și Consiliul Municipal Chișinău.

MONITORIZAREA PROCESULUI DE FINANȚARE

22. Instituția implementatoare îl va monitoriza, prin intermediul creditorului, pe beneficiarul compensației până la stingerea creditului ipotecar, sau până la data încetării raporturilor de muncă cu beneficiarul compensației.
23. După acceptarea solicitantului compensației în calitate de beneficiar al compensației instituția implementatoare va crea dosarul beneficiarului de compensație municipală în care se vor depozita, următoarele acte:
- 1) copia autenticată a contractului de ipotecă cu dovada înregistrării ipotecii în Registrul bunurilor imobile;
 - 2) copia contractului de vânzare- cumpărare a locuinței;
 - 3) copia contractului de asigurare și un exemplar al poliței de asigurare împreună cu copia confirmării de efectuare a plății;
 - 4) copia extrasului din contul de credit;
 - 5) alte acte ce țin de corespondența dintre instituția implementatoare, beneficiarul compensației și creditor.
24. Creditorul va prezenta lunar, până la data de 15 a fiecărei luni următoare lunii de gestiune, instituției implementatoare, conform formularului aprobat prin ordinul instituției implementatoare, informația privind situația beneficiarilor compensației municipale.
25. Instituția implementatoare va prezenta semestrial, până la data de 15 iulie și 15 ianuarie, Consiliului de coordonare a instituției implementatoare informația privind sumele compensațiilor acordate beneficiarilor Programului, agregată la nivelul fiecărui creditor.
26. Creditorul va prezenta anual, până la data de 25 ianuarie, Primăriei municipiului Chișinău, conform formularului aprobat, scadențarul estimativ al rambursărilor de rate a sumei aferente creditelor ipotecare acordate beneficiarilor compensației municipale.

27. Instituția implementatoare va prezenta anual Consiliului municipal Chișinău, până la data de 1 martie, Raportul privind derularea etapei de acordare a compensațiilor municipale pentru dobânzile pentru creditele ipotecare acordate pentru procurarea locuinței în raza municipiului Chișinău.
28. Consiliul municipal Chișinău, va fi în drept să solicite și alte documente ce țin de procedura de finanțarea compensațiilor municipale de la creditor și instituția implementatoare.

DISPOZIȚII FINALE

29. Angajații entităților municipale enumerate în pct. 4 al prezentului Regulament sunt responsabili de:
 - 1) corectitudinea și legalitatea informației indicate în documentele prezentate în vederea stabilirii de către instituția implementatoare a plafonului și termenului compensației municipale parțiale pentru plățile aferente creditelor ipotecare în scopul procurării locuinței în raza municipiului Chișinău,
 - 2) informarea persoanelor responsabile din cadrul instituției implementatoare în termen de 5 zile calendaristice despre modificările operate în actele enumerate pct. 23, precum și informații cu privire la sumele aferente creditului ipotecar achitate de beneficiarul compensației (achitarea în avans a sumelor pentru corpul creditului, dobânzilor, etc).
30. Anual, Instituția implementatoare va elabora și prezenta Direcției generale finanțe a Consiliului municipal Chișinău propuneri privind volumul alocării a mijloacelor financiare pentru a fi incluse în bugetul municipal pentru anul viitor în scopul achitării compensației municipale pentru dobânzile aferente creditelor ipotecare în scopul procurării locuinței în raza municipiului Chișinău.