



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

nr. 293 din 21.12.2017

Monitorul Oficial nr.18-26/95 din 19.01.2018

* * *

CUPRINS

- [Articolul 1.](#) Scopul legii
- [Articolul 2.](#) Obiectul Programului
- [Articolul 3.](#) Subiecții Programului
- [Articolul 4.](#) Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii Programului
- [Articolul 5.](#) Criteriile de eligibilitate pentru băncile finanțatoare
- [Articolul 6.](#) Condițiile Programului
- [Articolul 7.](#) Garanția de stat
- [Articolul 8.](#) Executarea dreptului de ipotecă
- [Articolul 9.](#) Dispoziții finale

Notă: În cuprinsul legii, abrevierea „ODIMM” se substituie cu abrevierea „IP „ODA”, conform Legii nr.156 din 09.06.2022, în vigoare 01.07.2022

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 instituției publice

„Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului” (în continuare – IP „ODA”) dreptul să emită garanții în numele și pe contul statului, în favoarea creditorului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.

[Art.3 modificat prin Legea nr.156 din 09.06.2022, în vigoare 01.07.2022]

Articolul 4. Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii Programului

(1) Pentru a beneficia de un credit ipotecar în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

a) să fie cetățean al Republicii Moldova;

b) să fie rezident al Republicii Moldova, astfel cum acesta este definit la art.5 pct.5) din [Codul fiscal nr.1163/1997](#);

c) beneficiarul și/sau soțul/soția acestuia trebuie să dispună de venituri oficiale, obținute în Republica Moldova, pentru achitarea creditului ipotecar. Raportul dintre rata lunară, plus dobânda și comisionul de garantare și veniturile nete cumulate ale beneficiarului și ale rudelor de gradul I ale acestuia și/sau ale soțului/soției beneficiarului, care participă cu venituri la rambursarea creditului ipotecar în calitate de codebitori, este calculat în corespundere cu reglementările de creditare responsabilă ale Băncii Naționale a Moldovei și nu poate fi mai mare de 70%;

d) la data solicitării creditului ipotecar, beneficiarul sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

– deține cel mult o locuință care, indiferent de modul de dobândire și data la care a fost dobândită, are suprafață locuibilă mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați; sau

– deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău;

e) beneficiarul sau soțul/soția acestuia a procurat anterior cel mult o locuință prin intermediul Programului a cărei suprafață locuibilă este mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați și a achitat integral creditul ipotecar contractat în cadrul Programului.

(2) În sensul prezentului articol, membri ai familiei se consideră soțul/soția beneficiarului și copiii acestora care nu au atins vârsta de 18 ani la data solicitării creditului.

(3) Beneficiarul poate folosi locuința procurată în cadrul Programului doar pentru folosința proprie ori împreună cu membrii familiei sale și trebuie să aibă domiciliul permanent în locuința procurată prin intermediul Programului până la scadența creditului ipotecar.

[Art.4 în redacția Legii nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

[Art.4 modificat prin Legea nr.70 din 21.05.2020, în vigoare 05.06.2020]

[Art.4 modificat prin [Legea nr.117 din 05.07.2018](#), în vigoare 27.07.2018]

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 întrunesc 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 IP „ODA”, bancă și Ministerul Finanțelor.

Articolul 6. Condițiile Programului

(1) Persoana fizică care întrunește 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 2,5 milioane de lei;

[Lit.b) alin.(1) art.6 abrogată prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

c) termenul de rambursare a creditului ipotecar, cu excepția achitării anticipate a acestuia, va fi de pînă la 30 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 anuale 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 total pe sectorul bancar);

b) o marjă maximă de pînă la 3%, care va fi precizată anual de către Guvern;

c) comisionul de garantare de pînă la 0,4% 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. Comisionul de garantare se va calcula lunar de către creditor (banca finanțatoare) din prima zi de acordare a creditului beneficiarului Programului, din soldul garanției de stat, și pînă la achitarea integrală a creditului, iar în caz de executare a garanției de stat – pînă la vînzarea locuinței ipotecate.

(3) Rata maximă a dobînzii anuale va fi flotantă și va fi publicată de către IP „ODA”, 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. Pentru creditele acordate, majorarea ratei dobînzii nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale. Ratele respective vor fi aduse la cunoștința 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 anuale. Modificarea ratei maxime a dobînzii anuale 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, la valoarea de înlocuire împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită.

[Alin.(6) art.6 abrogat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

(7) Beneficiarul este în drept să înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului doar în cazul achitării creditului ipotecar și a dobînzilor, cu excepția situațiilor în care beneficiarul solicită repetat sau soțul/soția acestuia solicită procurarea unei locuințe cu suprafața locuibilă mai mare sau egală cu 50 de metri pătrați prin intermediul Programului, iar înstrăinarea are loc în scopul achitării creditului ipotecar conform art.4 alin.(1) lit.d).

[Alin.(8) art.6 abrogat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

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

[Art.6 modificat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

[Art.6 completat prin Legea nr.236 din 28.07.2022, în vigoare 05.08.2022]

[Art.6 modificat prin Legea nr.70 din 21.05.2020, în vigoare 05.06.2020]

[Art.6 modificat prin [Legea nr.117 din 05.07.2018](#), în vigoare 27.07.2018]

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 IP „ODA” pentru a emite garanții de stat, în numele și pe 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.

(2) Soldul creditului ipotecar (suma principală) destinat procurării locuinței în cadrul Programului, exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți bancare, este garantat de stat în următoarele cote:

a) 70% din soldul creditului ipotecar – pentru procurarea locuințelor care se află în afara municipiului Chișinău;

b) 70% din soldul creditului ipotecar – pentru procurarea locuințelor care se află în clădiri cu statut de monument situate pe teritoriul Republicii Moldova. Confirmarea statutului de monument se realizează prin certificat eliberat de către Ministerul Culturii;

c) 65% din soldul creditului ipotecar – pentru procurarea locuințelor care se află în municipiul Chișinău și care au fost date în exploatare cu cel mult 10 ani înainte de data solicitării creditului ipotecar în cadrul Programului;

d) 50% din soldul creditului ipotecar – pentru procurarea locuințelor care se află în municipiul Chișinău și care au fost date în exploatare cu mai mult de 10 ani înainte de data solicitării creditului ipotecar în cadrul Programului.

(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.

(5) Anual, Guvernul propune alocații din bugetul de stat pentru acordarea compensațiilor bănești în cadrul Programului, precum și pentru creditele ipotecare accesate până la lansarea Programului de stat „Prima casă”, ai căror beneficiari întrunesc criteriile de eligibilitate menționate la art.4, în modul stabilit de Guvern. Mărimea compensației bănești acordate în cadrul Programului nu poate fi mai mare de un milion de lei. Compensația bănească nu se acordă pentru creditele ipotecare contractate de beneficiar sau de soțul/soția acestuia dacă beneficiarul respectiv sau soțul/soția acestuia a beneficiat de compensație la procurarea altei locuințe în cadrul Programului.

(6) Beneficiarul poate solicita refinanțarea creditului ipotecar de către un alt creditor (bancă finanțatoare) admis pentru participare în cadrul Programului. În acest caz, garanția de stat este transferată noului creditor (bancă finanțatoare) în aceeași cotă în care a fost emisă la data contractării creditului ipotecar respectiv.

[Art.7 modificat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

[Art.7 completat prin Legea nr.70 din 21.05.2020, în vigoare 05.06.2020]

[Art.7 completat prin [Legea nr.117 din 05.07.2018](#), în vigoare 27.07.2018]

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 dobânzii 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 IP „ODA” în modul stabilit de Guvern.

(3) Banca finanțatoare prezintă IP „ODA”, 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 IP „ODA”.

(5) Banca finanțatoare va transfera, în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a IP „ODA” cu privire la vânzarea locuinței ipotecate, Ministerului Finanțelor 50%, 65% sau 70% din suma mijloacelor bănești obținute, în funcție de mărimea cotei garanției de stat (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, precum și compensațiile bănești achitate neîntemeiat sînt încasate din contul beneficiarului prin decizia Ministerului Finanțelor, care este document executoriu.

[Art.8 modificat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]

[Art.8 completat prin Legea nr.70 din 21.05.2020, în vigoare 05.06.2020]

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 Andrian CANDU

Nr.293. Chișinău, 21 decembrie 2017.