



CONTRACT DE CREDIT IMOBILIAR NR. PCXX/XX/XXXX

Locul și data semnării:
Chișinău, ZZ.LL.AAAA

1. PĂRȚILE CONTRACTULUI

CREDITOR: Organizația de Creditare Nebancară "Avalon Finance" S.R.L.

Numărul de identificare (IDNO): 1025600049320, data înregistrării: 13.08.2025

Reprezentant: Director Executiv, Radu Jechiu, în continuare „Creditor”, pe de o parte, și

Debitor: Nume, Prenume

Numărul de identificare (IDNP): XXXXXXXXXXXXX, data nașterii: ZZ.LL.AAAA

În continuare numiți individual „Debitor” și „Codebitor”/„Codebitori”, iar împreună „Debitori”, aceștia răspunzând solidar pentru toate obligațiile asumate, pe de altă parte, toate numite împreună „Părți” sau individual „Parte”, au încheiat prezentul contract (denumit în continuare „Contract” sau „Contract de credit”) în următoarele condiții:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Creditorul acordă Debitorului un credit pentru procurarea bunului imobil cu numărul cadastral: XXX.XXX.XXXX.XXXXXX.
- 2.2. Valoarea totală și valuta creditului (numit în continuare „Credit”): 00 000,00 MDL/EUR/USD
- 2.3. Durata contractului de credit este: 000 luni, cu scadența finală conform graficului de plăți atașat în Anexa 1 la prezentul Contract de credit (în continuare Grafic).
- 2.4. Perioada de grație la achitarea corpului creditului este: 0 luni

3. CONDIȚII CARE REGLEMENTEAZĂ ACORDAREA CREDITULUI

- 3.1. Creditorul va elibera orice sumă din valoarea totală a creditului, doar după îndeplinirea de către Debitor a condițiilor:
 - a. încheierea, autentificarea și/sau înregistrarea Garanțiilor convenite de Părți conform legislației în vigoare;
 - b. prezentarea Contractului și poliței de asigurare pentru fiecare bun imobil ipotecat conform prevederilor Contractului;
 - c. achitarea contribuției proprii și prezentarea Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din pct. 2.1.
- 3.2. Perioada de tragere a sumelor din valoarea totală a creditului este de până la 30 zile din data semnării Contractului.
- 3.3. Orice sumă rămasă neutilizată la data expirării perioadei de tragere va fi anulată de plin drept și nu va putea fi utilizată de Debitor, dacă Părțile nu convin altfel în scris.
- 3.4. Debitorul împuternicește Creditorul să asigure transferul sumei(lor) trase, echivalentul în MDL conform pct. 3.6., către vânzătorul bunului imobil indicat în pct. 2.1. de mai sus.
- 3.5. În cazul creditelor atașate la valută, variația cursului valutar (riscul valutar) aferentă micșorării/deprecierii va fi suportată de către Creditor, iar cea a majorării / aprecierii de către Debitor.
- 3.6. Creditul atașat la valută se eliberează în MDL la cursul de cumpărare a valutei afișat de B.C. “Victoriabank” S.A. din data tragerii creditului.
- 3.7. Creditorul poate refuza eliberarea creditului dacă în perioada de utilizare a survenit un eveniment de neexecutare care ar putea afecta capacitatea Debitorului de achitare a creditului, sau poate afecta situația financiară și materială a Debitorului. Creditorul va notifica în scris Debitorul privind cauza refuzului.

4. COSTURILE CREDITULUI

- 4.1. Pentru utilizarea Creditului, Debitorul plătește Dobândă, care se calculează din ziua în care creditul este tras și până la rambursarea integrală a acestuia.
- 4.2. Dobânda se calculează zilnic după formula: (Soldul creditului x Rata dobânzii) / 365 zile (sau 366 în anii bisecți). Dobânda acumulată zilnic se achită lunar, odată cu Rata de Credit și/sau alte plăți conform Graficului de plăți din Anexa 1.
- 4.3. Rata dobânzii anuală este flotantă pe toată durata Contractului, la data semnării Contractului este: 0,00%. Rata dobânzii flotantă este formată din: Indicele de Referință + Marja Creditorului. Indicele de Referință este stabilit în felul următor:
 - a. Pentru creditele în MDL, rata medie ponderată a dobânzilor la depozite noi atrase persoane fizice în MDL cu termen de la 6 la 12 luni - publicată de Banca Națională a Moldovei pe pagina web: www.bnm.md. La data semnării Contractului = 0,00%;

- b. Pentru contractele în valuta EURO indicele de Referință este stabilit în felul următor: rata EURIBOR 6M publicată pe pagina web: www.euribor-rates.eu. La data semnării Contractului = 0,00%.
 - c. Pentru contractele în valuta USD indicele de Referință este stabilit în felul următor: rata SOFR publicată pe pagina web: www.global-rates.com. La data semnării Contractului = 0,00%.
- 4.4. Dobânda flotantă poate varia în dependență de Indicele de Referință, care va fi calculat la formarea Ratei dobânzii, în felul următor:

- a. în perioada 1 Aprilie - 30 Septembrie va fi bazat pe indicii publicați pentru luna Februarie.
- b. în perioada 1 Octombrie - 31 Martie va fi bazat pe indicii publicați pentru luna August.

Atenție! Rata dobânzii va fi actualizată și modificată semestrial, aplicându-se începând cu 1 Octombrie și 1 Aprilie.

4.5. Debitorul este informat semestrial despre orice modificare a Indicelui de Referință prin publicarea cotațiilor pe site-ul Creditorului, prin email și/sau mesaje SMS, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data aplicării modificărilor. Urmare a modificărilor, Debitorul primește Graficul de plăți actualizat corespunzător.

4.6. Marja Creditorului este valoarea exprimată într-un procent fix valabil pentru întreaga durată de utilizare a creditului.

La data semnării Contractului, Marja Creditorului este: 0,00%.

4.7. În cazul modificării Ratei dobânzii, noul nivel se aplică la soldul curent al Creditului existent la data modificării.

4.8. Comisionul lunar de administrare, calculat la suma trasă din Valoarea totală a creditului, este: 0,00%

4.9. Dobânda anuală efectivă (DAE), calculată la momentul încheierii Contractului de Credit, este: 0,00%

Calculul DAE se pornește de la următoarele ipoteze: a. Creditul este acordat integral la începutul contractului; b. Contractul rămâne valabil pe toată perioada stabilită; c. Rata dobânzii și celelalte costuri vor rămâne fixe în raport cu nivelul inițial și se aplică până la încetarea prezentului Contract; d. Ratele de Credit sunt plătite conform Graficului de plăți; e. obligațiile prezentului Contract vor fi îndeplinite de Părți în termenii conveniți.

4.10. Costul total al creditului, exprimat în valuta Contractului, este: 000 000,00 MDL/EUR/USD.

4.11. Valoarea totală plătită de către Debitor este: 000 000,00 MDL/EUR/USD

4.12. Dacă Debitorul întârzie plata unei Rate de Credit, pentru suma restantă la corpul creditului se aplică Dobândă penalizatoare în mărime de 0,00% pe zi calculată, după expirarea termenului de 3 zile de la data plății din Grafic, astfel: *suma restantă la corpul creditului x 0,00% x (numărul de zile restante - 3)*.

4.13. Aplicarea Dobânzii penalizatoare nu înseamnă că Creditorul acceptă întârzierea plăților. Întârzierile sunt raportate către Biroul Istoriilor de Credit, conform prevederilor legale, începând cu prima zi de întârziere.

5. RAMBURSAREA CREDITULUI

5.1. Debitorul, lunar, rambursează Rata de Credit conform Graficului semnat de Părți.

5.2. Graficul descifrează: data fiecărei plăți; suma Ratei de Credit lunară; partea din rată care reprezintă rambursarea Creditului; Dobânda; comisionul lunar de administrare și soldul creditului de rambursat.

5.3. Când condițiile Creditului se modifică conform Contractului, Creditorul va transmite Debitorului un nou Grafic.

5.4. Debitorul primește gratuit un Grafic, la cererea acestuia.

5.5. Plățile făcute de Debitor sunt distribuite și încasate, după prioritate și după vechimea apariției restanțelor, astfel: 1. dobândă penalizatoare (dacă este); 2. comisioane și alte costuri; 3. dobândă curentă; 4. suma creditului restant.

5.6. Debitorul se obligă să restituie integral Ratele de Credit prin virament sau prin depunerea banilor în contul bancar al Creditorului, conform rechizitelor bancare prezentate. Debitorul, independent, liber, la propria discreție va alege banca comercială sau modalitatea de plată, în vederea asigurării în contul Creditorului a sumelor obligațiilor de plată, astfel, costurile aferente comisioanelor sau taxelor percepute pentru transfer vor fi suportate de către Debitor.

5.7. Rambursarea creditului se va efectua în valuta Contractului. Debitorul are dreptul să achite Rata de Credit în MDL, calculată ca Rata de Credit înmulțită la cursul de vânzare a valutei din ziua plății, afișat de B.C. "Victoriabank" S.A.

5.8. Debitorul are dreptul să ramburseze Creditul înainte de termen, integral sau parțial. În acest caz:

- a. Dobânda și comisionul de administrare se calculează doar pentru perioada în care Creditul a fost utilizat;
- b. Debitorul notifică prealabil Creditorul, în scris, cu minimum 5 zile lucrătoare, în care se va preciza suma care se rambursează anticipat și data rambursării anticipate, soldul Creditului diminuându-se cu sumele rambursate.

5.9. În caz de rambursare anticipată parțială se va genera un nou Grafic. Debitorul alege o opțiune de mai jos:

- a. Diminuarea ratelor lunare de plată - prin menținerea scadenței finale;
- b. Menținerea ratelor lunare de plată - prin reducerea termenului de scadență a creditului;
- c. Diminuarea ratelor lunare de plată și reducerea termenului de scadență a creditului.

5.10. În cazul plăților anticipate parțiale, modificării datei de plată, reducerii termenului creditului fără plăți în avans, reeșalonării Graficului, Părțile au convenit că la solicitarea Debitorului, Creditorul va recalcula toate sumele și va informa Debitorul printr-un Grafic ajustat. Prin efectuarea unei plăți conform Graficului ajustat, Debitorul confirmă acceptarea modificărilor operate, iar în caz de neacceptare, în termen de 15 zile va informa în scris Creditorul.

6. GARANTAREA CREDITULUI

6.1. Debitorul garantează rambursarea Creditului, dobânzilor, comisioanelor, dobânzilor penalizatoare și cheltuielile de orice fel legate de recuperarea acestora, precum și a cheltuielilor de judecată, inclusiv cele de executare silită și a tuturor celorlalte obligații care derivă din prezentul Contract prin următoarele garanții:

a. Contract de ipotecă, act notarial, investit cu formulă executorie, asupra bunului imobil înregistrat cu numărul cadastral: XXX.XXX.XXXX.XXXXXXX, cu valoarea de ipotecă, echivalentul sumei în MDL de: 000 000,00

6.2. Plata taxelor, onorariilor și a oricăror costuri aferente încheierii și înregistrării/radierii contractelor de garanție menționate mai sus, în registrele de publicitate corespunzătoare, inclusiv taxele notariale, vor fi suportate de către Debitor.

6.3. Creditorul, în baza prevederilor legale, stabilește modalitatea de urmărire și executare silită a garanțiilor constituite, precum și ordinea de executare a lor. În cazul exercitării dreptului de ipotecă, în condițiile neexecutării obligațiilor de plată a Creditului, proprietarii bunurilor grevate în favoarea Creditorului riscă să fie evacuați și să piardă proprietatea asupra bunurilor respective, în condițiile legii și ale Contractului de ipotecă.

6.4. Creditorul, dacă este cazul de asigurare, se obligă să asigure bunul imobil indicat la pct. 6.1. la o companie de asigurări. Asigurarea bunului imobil se face împotriva riscului de pieire sau deteriorare fortuită, la valoarea de înlocuire stabilită în Raportul de evaluare prezentat la etapa de acordare credit, și pe toată durata de acțiune a Contractului, beneficiarul despăgubirii de asigurare fiind Creditorul.

6.5. Părțile stabilesc că Debitorul își asumă responsabilitatea și plătește toate costurile aferente constituirii, evaluării și asigurării bunurilor imobile de tip comerciale propuse și acceptate ca garanții.

6.6. În cazul modificării garanțiilor constituite la pct. 6.1., Debitorul se obligă să plătească toate costurile aferente constituirii, evaluării și asigurării bunurilor imobile propuse și acceptate de Creditor în calitate de garanții, conform prevederilor pct. 6.4. Dacă Debitorul nu va executa obligațiile privind reînnoirea poliței de asigurare în termen de 30 zile calendaristice din data expirării poliței precedente, Creditorul are dreptul să o reînnoiască pe contul și în numele Debitorului, notificând și solicitând Debitorului achitarea costurilor aferente în următoarele 30 zile calendaristice.

7. DREPTUL DE REVOCARE CONTRACT

7.1. Debitorul are dreptul să renunțe la Contract în termen de 14 zile calendaristice de la data semnării, fără motiv.

7.2. Pentru exercitarea acestui drept, Debitorul trebuie să transmită Creditorului o notificare scrisă, expediată până la expirarea termenului menționat mai sus, prin: a. e-mail, la adresa indicată în Contract; b. transmisă la adresa sediului Creditorului indicată în Contract, depusă personal sau prin poștă.

7.3. În cazul renunțării la Contract, fără nicio întârziere nejustificată și în maximum 30 zile calendaristice din momentul transmiterii notificării, Debitorul trebuie să restituie următoarele:

a. Suma Creditului primită (trasă);

b. Dobânda, calculată conform pct. 4.2. și 4.3., aferente perioadei de utilizare a Creditului.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

Debitorul are următoarele drepturi:

8.1. Să primească și să ramburseze Creditul anticipat, integral sau parțial, conform condițiilor Contractului.

8.2. Să primească, la cerere și gratuit, pe suport hârtie sau alt suport durabil, informații despre soldul Creditului, plățile efectuate, plățile rămase, valabilitatea poliței de asigurare obligatorie (dacă este prevăzută), Grafic.

8.3. Schimbarea datei de scadență a creditului cu cel mult 30 de zile.

8.4. Să solicite schimbarea garanțiilor acceptate de Creditor fără perceperea unor comisioane în condițiile când Debitorul plătește toate costurile aferente evaluării, constituirii și asigurării noilor garanții.

8.5. Să beneficieze de toate drepturile legislației Republicii Moldova privind protecția consumatorilor de servicii financiare.

Creditorul are următoarele drepturi:

8.6. Să verifice informațiile prezentate de Debitor și să solicite documente sau informații suplimentare necesare pentru evaluarea eligibilității Debitorului.

8.7. Să refuze acordarea Creditului sau punerea la dispoziție a acestuia dacă: a. informațiile furnizate sunt incomplete sau incorecte; b. Debitorul nu respectă condițiile stabilite pentru acordarea Creditului; c. există indicii că Debitorul nu va putea rambursa Creditul.

8.8. Să monitorizeze respectarea condițiilor contractuale pe toată durata Creditului.

8.9. Creditorul poate cesiona Contractul unei bănci sau organizații de creditare nebanară din țară, informând Debitorul.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile Debitorului

- 9.1. Să ramburseze Rata de Credit conform Graficului și să permită Creditorului verificarea respectării condițiilor Contractului.
- 9.2. Să suporte costurile legate de:
- a. constituirea garanțiilor și anume taxele notariale și de înregistrare în registrele de publicitate corespunzătoare;
 - b. serviciile de evaluare și asigurare obligatorie a bunurilor imobile propuse pentru înlocuirea garanțiilor inițiale stabilite în Contract și/sau în cazul bunurilor imobile comerciale propuse și acceptate ca garanții.
- 9.3. Să informeze imediat despre orice situație care ar putea afecta negativ capacitatea de rambursare a Creditului și, în termen de 10 zile, despre modificări făcute privind: datele de contact, adresa domiciliului, schimbare locului de muncă.
- 9.4. Să prezinte, la cererea Creditorului, documente necesare pentru actualizarea datelor personale și financiare.

Obligațiile Creditorului

- 9.5. Să acorde Creditul în condițiile stabilite în Contract.
- 9.6. Să țină evidența corectă a creditului acordat, calculul Dobânzii și comisionului de administrare, plăților efectuate de Debitor.
- 9.7. Să suporte costurile legate de serviciile de evaluare și asigurare obligatorie a bunurilor imobile conform Capitolul 6.
- 9.8. Să ia toate măsurile necesare pentru a răspunde reclamațiilor depuse de Debitor, în termenul și condițiile legale.
- 9.9. Să achite Debitorului o Dobândă penalizatoare de 0,00% pe zi, calculată de la soldul creditului la data constatării încălcării și până la data remedierii acesteia, în cazul neexecutării obligațiilor Contractului.

10. DECLARAȚIILE DEBITORULUI

- 10.1. A primit informațiile standard privind Creditul pentru consumatori înainte de semnarea Contractului.
- 10.2. Informațiile și documentele prezentate Creditorului sunt reale și complete.
- 10.3. Nu există situații cunoscute care pot afecta negativ capacitatea sa de a rambursa Creditul conform Contractului.

11. NEEXECUTAREA CONTRACTULUI

- 11.1. Eveniment de neexecutare reprezintă orice situație în care Debitorul nu își execută obligațiile asumate prin Contract, în mod semnificativ și în condițiile de mai jos.
- 11.2. Sunt evenimente de neexecutare, fără a se limita la: a) neplata totală sau parțială a oricărei sume datorate conform Contractului pentru o perioadă mai mare de 90 de zile de la scadență; b) încălcarea oricărei alte obligații contractuale esențiale, dacă această încălcare nu este remediată în termenul indicat în notificarea transmisă de Creditor; c) furnizarea de către Debitor a unor informații false sau incomplete, care au influențat decizia de acordare a creditului; d) diminuarea semnificativă a valorii garanțiilor constituite, în cazul în care Debitorul nu aduce garanții suplimentare într-un termen de 60 zile din momentul notificării primite; e) inițierea procedurilor de insolabilitate sau alte proceduri similare împotriva Debitorului; f) neîndeplinirea obligației de asigurare a bunului ipotecat, dacă aceasta persistă după notificarea primită. Constatarea unui eveniment de neexecutare se face de către Creditor în baza criteriilor obiective și verificabile.
- 11.3. Contractul poate fi considerat neexecutat în baza evenimentelor descrise în pct. 11.2. Creditorul notifică Debitorul privind evenimentul de neexecutare, indicând un termen în zile pentru remedierea situației identificate.
- 11.4. Dacă situația nu este remediată în termenul indicat în notificare, Creditorul prin notificare scrisă poate:
- a. să declare scadent anticipat Creditul și costurile aferente, cu respectarea termenelor legale;
 - b. să treacă la executarea silită a tuturor și oricăror obligații decurgând din Contract sau contractele accesorii acestuia, inclusiv să exercite dreptul de ipotecă în privința oricăror bunuri ipotecate, simultan sau succesiv;
 - c. să întreprindă orice alte măsuri legale, în vederea recuperării creanței datorate.
- 11.5. Debitorul va rambursa Creditorului cheltuielile (ex. de executare, asistență juridică, asigurare imobil) sau pierderi suferite datorită neîndeplinirii de către Debitor a oricărei din obligațiile Contractului.

12. DISPOZIȚII FINALE

- 12.1. Contractul poate înceta în cazul: a. exercitarea dreptului de revocare, b. neexercitarea dreptului de trageră credit, c. achitarea totală sau anticipată integrală, d. recuperarea integrală a datoriei, e. rezoluțiune unilaterală.
- 12.2. Părțile vor depune toate eforturile pentru soluționarea oricăror neînțelegeri pe cale amiabilă. Dacă nu se ajunge la un acord amiabil, litigiile vor fi de competența instanțelor judecătorești din Republica Moldova.
- 12.3. Comunicările dintre Părți se pot face prin: scrisoare, e-mail, telefon, alte mijloace agreeate de Părți.
- 12.4. Notificările și/sau Avizele de executare a dreptului de ipotecă pot fi făcute și transmise între Părți:
- a. în scris pe suport hârtie cu semnătură olografă, comunicată prin înmânare directă, scrisoare recomandată;
 - b. document electronic, cu semnătura electronică calificată, transmisă prin email, canale de comunicare a informațiilor electronice individuale(ex. Viber, WhatsApp etc.)
 - c. formă textuală comunicată prin SMS, email, pagina web a Creditorului.

12.5. Cu excepția cazurilor modificării Dobânzii, orice modificare a Contractului se face prin acord adițional semnat de Părți.

12.6. Contractul de Credit va fi obligatoriu și opozabil oricărui succesor sau cesionar al Părților permise de lege, cu excepția faptului că Debitorul nu va fi în drept să ceseze sau să transmită total sau parțial, drepturile și obligațiile sale ce decurg din acest Contract, decât cu acordul scris al Creditorului.

12.7. Autoritatea de supraveghere privind respectarea legislației în domeniul contractelor de credit pentru consumatori este Comisia Națională a Pieței Financiare, adresa: mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 77, email: office@cnpf.md.

12.8. Debitorul semnând prezentul Contract, declară pe proprie răspundere că este în deplină cunoștință, a fost informat în modul corespunzător despre clauzele Contractului, a înțeles, a negociat și a avut posibilitatea de a influența și modifica aceste clauze, și că nu se află în situația unei stări de constrângere financiară de către terți sau Creditor.

12.9. Debitorul, semnând prezentul Contract, înțelege și consimte colectarea, prelucrarea și transmiterea, la necesitate, de către Creditor a datelor sale cu caracter personal și declară că a fost informat la stabilirea raportului juridic și pe toată durata acestuia prin informațiile disponibile pe site-ul Creditorului despre protecția datelor cu caracter personal și despre efectul consimțământului oferit. Debitorul înțelege și consimte prelucrarea datelor până la expirarea necesității de evidență și de păstrare a documentelor interne de către Creditor.

12.10. Prezentul Contract este întocmit și semnat în _____ exemplare și intră în vigoare la data semnării.

RECHIZITELE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR:

CREDITOR: Organizația de Creditare Nebancară "Avalon Finance" S.R.L.

Sediul: Mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 6, of.B201

www.avalonfinance.md; telefon 069913952

Director Executiv, Radu Jechiu

L.Ș.

Banca:	B.C. "Victoriabank" S.A.
IBAN (MDL):	MD51VI022511700000746MDL
IBAN (EUR):	MD47VI022511700000372EUR
IBAN (USD):	MD92VI022511700000244USD
Cod bancar (SWIFT):	VICBMD2X

Debitor: Numele, Prenumele

Telefon: 000000000, email: xxxxx-xxxxxxx@xxxxx.xxx

Anexa nr.1 PCXX/XX/XXXX

Locul și data semnării:
Chișinău, ZZ.LL.AAAA

CREDITOR: Organizația de Creditare Nebancară "Avalon Finance" S.R.L.
Numărul de identificare (IDNO): 1025600049320, data înregistrării: 13.08.2025
Reprezentant: Director Executiv, Radu Jechiu

Debitor: Numele, Prenumele
Numărul de identificare (IDNP): XXXXXXXXXXXXXXX

ATENȚIE: Plata se efectuează până la data de ZZ a fiecărei luni

Graficul de plăți

Structura ratei lunare, EUR						Sold credit, MDL/EUR/USD
Rata nr.	Data plății	Rata Lunară	Credit	Dobândă	Comision de administrare	
Rata 1	ZZ.LL.AAAA	0 000,00	000,00	0 000,00	000,00	00 000,00
Rata 2	ZZ.LL.AAAA	0 000,00	000,00	0 000,00	000,00	00 000,00

ATENȚIE: Plata se efectuează până la data de ZZ a fiecărei luni

CREDITOR: O.C.N. "Avalon Finance" S.R.L.
Director Executiv, Radu Jechiu

Debitor: Numele, Prenumele