*Notar XXX*

 *Sediul*

**CONTRACT DE IPOTECĂ**

Republica Moldova municipiul Chişinău

 Patru iunie anul două mii nouăsprezece

Noi subsemnaţii,

**Banca Comercială ”XXXXX” Societate pe Acţiuni,** IDNO1002600010273, înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 20.06.2001, cu sediul în RM, mun.Chişinău, bd. :tefan cel Mare, nr.171/1, reprezentată legal de dl **IVANOV ION**, născut la xx.xx.xxxx, IDNP xxxxxxxxxxxx, titularul buletinului de identitate Axxxxx eliberat de MDA of.48 la data de xx.xx.xxxx, domiciliat în RM, mun. Chişinău, str. XXXXXXXXX, nr.2/1, ap.xx, care acţionează în baza procurii nr.10273 din 25.10.2018, autentificată de notarul public XXXXXXX X., cu sediul în mun. Chişinău, cu sediul în mun. Chişinău, numită în continuare **"CREDITOR IPOTECAR"** şi **-------------------------------------------------------------------**

**VICTOR**, născut la data de xx.xx.xxxx, IDNPxxxxxxxxxx, titularul buletinului de identitate Bxxxxxxx eliberat la data de xx.xx.xxxx, domiciliat în RM, mun. Chişinău, str. XXXXXX, nr.00, bl.2, ap.00, ------------------------------------------------------------------------------

**CRISTINA**, născută la data de xx.xx.xxxx, IDNPxxxxxxxxxxxx, titularul buletinului de identitate Bxxxxx eliberat la data de xx.xx.xxxx, domiciliată în RM, Călăraşi, XXXX, numiţi în continuare **“DEBITORI-IPOTECARI”**, ne exprimăm intenţia de a produce efecte juridice, închiem prezentul contract conştieţi de importanţa acestui act, care este de autoritate publică, se prezumă legal şi veridic şi are forţă probantă. ------------------------------------------------------

 În prezenţa notarului exprimăm consimţământul cu discernământ şi confirmăm, că acordul la perfectarea şi autentificarea actului notarial nu este viciat, nu suntem lipsiţi sau limitaţi în capacitatea de exerciţiu, tutela sau curatela asupra noastră n-a fost instituită, inclusiv, lipsesc orice circumstanţe, care ne-ar fi impus să încheiem contractul în condiţii dezavantajoase pentru noi şi ne exprimăm acordul la perfectarea şi autentificarea contractului cu respectarea următoarelor clauze:

**1.** **"CREDITORUL IPOTECAR"** a acordat dnei **CRISTINA**, născută la data de xx.xx.xxxx, IDNPxxxxxxxxxxxx,conform contractului de credit **nr.** **9376** din 04.06.2019 un credit în sumă de **660000 (şase sute şaizeci mii) MDL**, pe termen de termen de 240 luni, cu scadenţa finală la data de 03.06.2039, inclusiv. **---------------------------------------------------------------**

 **BUN VIITOR**

**2.** În scopul garantării rambursării sumei creditate **"DEBITORII- IPOTECARI"** instituie ipoteca în favoarea **"CREDITORULUI IPOTECAR"** asupra **bunului imobil viitor** stipulat în contractul de credit şi anume:

- **încăperea locativă nr.64 - bun viitor**, cu suprafaţa de 83,5 m.p., cu **număr cadastral 0100413.001.0.000**, situată în str. XXXXXX, nr.12/A, sector Rîşcani, mun. Chişinău, RM.

**3.** Bunul imobil viitor ipotecat, aparţine **"DEBITORILOR- IPOTECARI"** cu drept de proprietate comună în devălmăşie în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr.3169 din 17.05.2019, autentificat de notarul Reşetnicov A., cu sediul în mun. Chişinău. Dreptul de proprietate al cumpărătorului bunului imobil în proces de construcţie este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile cu nr. 0100/19/71243 la data de 17.05.2019, în conformitate cu art. 1172 Cod Civil din RM, şi se ipotechează în favoarea “Creditorului Ipotecar”cu acordul Societăţii cu Răspundere Limitată “IONEL”, IDNO xxxxxxxxxxx, în temeiul certificatului-acord f./nr. din 05.06.2019, semnat de directorul/ administratorul societăţii Adrian. La fel, **"DEBITORII- IPOTECARI"** se obligă sa folosească suma creditată în conformitate cu capitolul 1.2 al contractului de credit susnumit, procurarea şi repararea bunului imobil viitor cu nr. cadastral **0100413.001.00.000** şi achitarea preţului acestuia către SRL “IONEL”, IDNOxxxxxxxx, fapt confirmat şi de Extrasul din Registrul bunurilor imobile cu nr.0100/19/82080 de la data de 03.06.2019. **-----------------------------------------------------**

 **ÎNCĂPERE NELOCATIVĂ**

**-** **încăpere nelocativă**, cu suprafaţa de 118,9 m.p., cu **nr. cadastral** **0100417.093.03.316**,situată în str. Albişoara, nr.82/8, sector Rîşcani, mun. Chişinău, RM. --------------------------

 **TERENUL**

**terenul pentru construcţii**, cu suprafaţa de 9,5145 ha, cu nr. cadastral **0000005.000,** cu părţile componente –construcţiile, amplasate pe terenul suspus, şi anume:

**- clădire administrativă**, cu suprafaţa de 599,7 m.p., nr. cadastral **000005.000.01**;

- **clădire de producere**, cu suprafaţa de 45573,1 m.p., nr. cadastral **0000005.000.02**;

- **construcţie**, cu suprafaţa de 211,1 m.p., nr. cadastral 00000**05.000.03;**

- **construcţie**, cu suprafaţa de 1262,6 m.p., nr. cadastral 00000**05.000.08;**

- **construcţie**, cu suprafaţa de 81,6 m.p., nr. cadastral  **000005.000.09;**

- **construcţie**, cu suprafaţa de 41,0 m.p., nr. cadastral 0000**05.000.00**, situat în str.XXXX, nr.37, XXXXXXX, RM. **-------------------------------------------------------------**

 **ÎNCĂPERE LOCATIVĂ**

– **încăpere** **locativă nr.5**, cu suprafaţa de 66,7 m.p., nr. cadastral **00001.000.01.005**, inclusiv, împreună cu cota-parte indiviză ce constituie 0,46%, care îi revine încăperii din dreptul de proprietate asupra părţilor comune ale condominiului, situată în str. XXXXX, nr.0, mun. Chişinău, RM. ---------------------------------------------------------------------------------------------

În conformitate cu art. art 676-677 din Codul Civil al RM, adoptat la 06.06.2002 (în redacţia din 01.03.2019) părţile au convenit că prezenta ipotecă se extinde asupra eventualelor bunuri viitoare, precum şi asupra bunurilor ce rezultă din transformarea obiectului ipotecii, asupra îmbunătăţirilor, ameliorărilor, bunurilor accesorii şi oricăror bunuri dirivate din, inseparabile de, situate pe, necesare pentru funcţionalitatea, sau care incorporează obiectul ipotecii, care includ, dar nu se limitează la, utilităţi interioare necesare pentru expluatarea lui: sistemul termic din interior, inclusiv instalaţia de cazane pentru încălzit (dacă aceasta se află în interiorul obiectului ipotecii), reţeua interioară de alimentare cu apă, gaze şi de canalizare cu toate dispozitivele, reţeaua electrică interioară de forţă şi de iluminare cu toată armatura de eluminat, reţelele interioare telefonice şi de semnalizare, instalaţiile de ventilare cu destinaţie sanitară, contoarele de gaz, electrice, termice şi de apă, uşile, geamurile şi alte articole de tîmplărie, pardoseala, construcţiile încorporate, precum şi asupra fructelor obiectului ipotecii.

**4.** Conform raportului de evaluare nr.392-2014, efectuat de către Societatea cu Răspundere Limitată “General Expert” la data de 05.08.2014, bunul imobil viitor ipotecat este evaluat la **valoarea de piaţă** în mărime de **2046900 (două milioane patruzeci şi şase mii nouă sute) lei, valoarea de înlocuire** constituie **980700 (nouă sute optzeci mii şapte sute) lei**. **-----------**

**5.** Părţile contractuale au convenit să stabilească **valoarea** **de ipotecă** a bunului imobil viitor sus-numit în mărime de **43920 (patruzeci şi trei mii nouă sute douăzeci) Euro**, echivalentul căreia constituie suma de 804219,12 (opt sute patru mii două sute nouăsprezece) lei şi 12 bani, conform cursului oficial al BNM la data semnării prezentului contract. **-----------------------**

**6.** **“DEBITORII IPOTECARI”** garantează şi declară, sub responsabilitate proprie că, bunul imobil ipotecat le aparţine cu drept de proprietate privată, că este liber de orice drepturi reale şi servitute, de drepturi sau pretenţii intemeiate ale terţilor persoane apărute în temeiul contractelor sau legii, are caracteristicile corespunzătoare, destinaţiei stabilite, scopurilor convenite şi prezentate, care corespund descrierii făcute de debitorul ipotecar, n-a fost propusă încheierea şi nu s-au încheiat contracte cu alte persoane, şi până la încheierea prezentului contract n-a fost înstrăinat, nu este sechestrat, este liber de orice datorii şi obligaţiuni, nu se află în litigiu, n-a fost contractat sau promis de a fi contractat altei persoane, nu sunt aplicate interdicţii a dreptului de posesiune, folosire sau dispunere, nu există persoane care să posede vreun drept preferenţial sau de acelaşi grad cu dreptul de ipotecă a debitorului/garantului ipotecar rezultat din prezentul contract şi poate fi înstrăinat conform legislaţiei în vigoare a Republicii Moldova. Totodată, bunul imobil ipotecat nu este obiectul vreunui contract, acord, declaraţie care ar modifica statutul juridic al acestuia (în cazul bunurilor aflate în proprietate în devălmăşie). ---------------------------------------------------------------------------------------------

**7.** Ipoteca constituită prin prezentul contract garantează executarea obligaţiilor ce reies din contractele de credit, a resurselor creditare, inclusiv a dobânzilor şi comisioane aferente, a penalităţilor şi prejudiciilor cauzate prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către „**DEBITORII IPOTECARI**” a condiţiilor contractuale, cheltuieli de judecată şi de executare silită. (art.688 al.3 CC) -------------------------------------------------------------------**8.“DEBITORII IPOTECARI**” declară şi garantează că au făcut cunoştinţă cu condiţiile contractuale de credit şi obiecţii la ele nu au, inclusiv privind costurile aferente încheierii contractului de credit, despre posibilitatea modificării unilaterale a ratei dobînzii de către „**CREDITORUL IPOTECAR**”, cît şi despre costurile aferente contractului de ipotecă care vor fi suportate de **„DEBITORII IPOTECARI**”, mărimea, modul de determinare a acestora, precum şi cazurile în care acestea pot fi rambursate; despre cazurile executării anticipate a obligaţiei garantate cu ipotecă, costurile aferente acesteia, despre riscul pierderii dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligaţiei garantate. (art.723 CC) --------------------------------------------

 Totodată, “**DEBITORII IPOTECARI**” declară şi garantează, că la momentul semnării contractului, nu au restanţe faţă de bugetul public naţional, de asemenea şi alte datorii obligatorii legate de imobilul ipotecat nu sunt. **---------------------------------------------------------**

**9.** "**DEBITORII IPOTECARI**" se obligă:

9.1. Să asigure bunul imobil ipotecat în termen de două zile din ziua semnării prezentului contract. (art.729 CC) **-------------------------------------------------------------------------------------**

9.2. Să informeze fiecare creditor gajist care deţine un un gaj următor despre toate gajurile precedente, sub sancţiunea plăţii despăgubirilor. (art.735 al.3CC) -------------------------------

9.3. Să informeze toţi creditorii gajişti care deţin gajurile precedente despre fiecare gaj următor, imediat după crearea oricărui gaj următor, comunicindu-le datele prevăzute la art.684 al.4, sub sancţiunea plăţii despăgubirilor. Modificarea gajurilor precedente după constituirea gajurilor următoare nu va prejudiciadrepturile creditorului gajist care deţine un gaj următor, daca acesta nu convine altfel. In cazul majorării obligaţiei garantate cu gaj precedent, gajul care garantează suma majorării va avea *un rang de prioritate inferior* gajurilor constituite pînă la momentul cînd modificarea gajului a fost înregistrată. (art.735 al.4,5 CC) ------------------------------------

9.2. Să păstreze şi să întreţină bunul imobil ipotecat, să nu-l comercializeze, să nu-l gajeze/ipotecheze, precum şi să nu-l dea în locaţiune fără acordul ”**CREDITORULUI IPOTECAR**” altor persoane fizice şi juridice până la expirarea termenului prezentului contract. (art.728 CC) -----------------------------------------------------------------------------------

9.3. Să acorde “**CREDITORULUI IPOTECAR**” posibilitatea efectuării controlului asupra integrităţii bunului imobil ipotecat. (art. 732 CC) **------------------------------------------------------**

9.4. Să anunţe “**CREDITORUL IPOTECAR**” despre toate schimbările survenite în bunul imobil ipotecat, iar în caz de apariţie a pericolului deteriorării bunului ipotecat, să-l informeze imediat pe “**CREDITORUL IPOTECAR**”, ultimul fiind în drept să examineze obiectul ipotecat. (art.724 CC) **--------------------------------------------------------------------------------**

9.5. În cazul pierderii sau deteriorării bunului ipotecat, “**CREDITORUL IPOTECAR**” poate: - să ceară despăgubiri pînă la concurenţa creanţei sale în baza aceluiaşi titlu de gaj;

-să ceară substituirea ori completarea bunului gajat, sau achitarea de către DI a valorii stabilite în contract;

- iar în caz de refuz din partea **“DEBITORULUI IPOTECAR”** să substituie bunul gajat, sau din imposibilitatea de a-l substitui într-un termen rezonabil, acordat de “**CREDITORUL IPOTECAR**”, **“DEBITORUL IPOTECAR”** este obligat să înregistreze în registrul (SCT) informaţia despre pierderea gajului său în temeiul demersului unilateral al “**CREDITORULUI IPOTECAR**”. (art.725 al.1,2,3 CC) ---------------------------------------------------------------------

9.6. Dacă "**DEBITORII IPOTECARI**" nu îşi îndeplinesc obligaţiile, atunci “**CREDITORUL IPOTECAR**” va cere transmiterea dreptului de posesie prin negocieri directe pentru ulterioara înstrăinare a bunului imobil ipotecat către o persoană terţă, în temiul art.754-764 din Codul Civil al RM;

-să obţină posesia şi să transmită în locaţiune bunul gajat;

-să achiziţionare bunurile gajate, în contul stingerii totale sau parţiale a obligaţiei garantate, în conformitate cu art.772 Cod civil. ( art.744 CC)

9.7. Concomitent cu cesiunea creanţei, “**CREDITORUL IPOTECAR**” cesionează terţilor şi drepturile ipotecare prezente şi viitoare fără acordul "**DEBITORILOR IPOTECARI**". Odată cu cesiunea creanţei de către “**CREDITORUL IPOTECAR**” unui terţ, “Debitorii ipotecari” îşi exprimă consemţămîntul la cesiunea concomitentă şi a dreptului de gaj/ipotecar**.** (art. 738 CC).

**10.** “**CREDITORUL IPOTECAR**” este în drept:

10.1. Să efectueze controlul asupra stării şi condiţiilor de păstrare a bunurilor imobile ipotecate, atât în bază de documente cât şi la vedere. **---------------------------------------------------------**10.2. În caz de neachitare a creditului în termenul prevăzut de pct. 1 al prezentului contract să urmărească bunul ipotecat în modul stabilit de lege. **-----------------------------------------------**

10.3. Să ceară executarea înainte de termen a obligaţiunii garantate prin ipotecă şi să pună sub urmărire bunul ipotecat, dacă “**DEBITORII IPOTECARI**”:

- nu au respectat obligaţiunile de păstrare şi întreţinere a bunul ipotecat;

- au alienat bunul ipotecat;

- se eschivează de la înlocuirea bunului ipotecat, în cazul înstrăinării sau deteriorării lui;

- în alte cazuri prevăzute de lege. (art.728,732 CC) **-------------------------------------------------**

**11.** “**CREDITORUL IPOTECAR**” cere asigurarea bunul imobil ipotecat în termen de două zile din ziua semnării contractului. (art.729 CC) **---------------------------------------------------**

**12.** “**CREDITORUL IPOTECAR**” se obligă:

12.1. Să prezinte la cererea “**DEBITORILOR IPOTECARI**” actele respective care confirmă executarea totală sau parţială a angajamentelor sale indicate în prezentul contract şi ale „**DEBITORULUI”** indicate în contractul de credit. ------------------------------------------------

12.2. Să elibereze “**DEBITORILOR IPOTECARI**” un aviz de radiere a gajului în termen de pînă la 30 (treizeci) zile, calculat de la data stingerii gajului conform prevederilor legale. (art.771 CC)

**13**. Contractul de ipotecă încetează:

- în cazul stingerii obligaţiunii garantate prin ipotecă;

- în cazul distrugerii bunului ipotecat, punerii acestuia în afara circuitului civil sau prin expropriere - dacă aceste evenimente se produc asupra bunului în întregime;

- în cazul comercializării silite a bunului ipotecat;

- în alte cazuri prevăzute de lege. **--------------------------------------------------------------------**

**14**.“**CREDITORUL IPOTECAR**” şi “**DEBITORII IPOTECARI**” au convenit de comun acord asupra dreptului de investire cu formula executorie al contractului curent, fapt confirmat prin declaraţiile nr. nr.1405, 1407 din data de 10.06.2019, depuse în faţa notarului. “**DEBITORII IPOTECARI**” au înţeles dreptul băncii la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Codul civil al RM şi a art.43 din Legea cu privire la procedura notarială, fără adresarea în instanţa de judecată (în mod extrajudiciar). **------------------------**

“**CREDITORUL IPOTECAR**”, declară, că este în drept de a iniţia procedura de exercitare a dreptului de ipotecă, conform temeiurilor prevăzute de lege şi ale clauzelor prezentului contract. --------------------------------------------------------------------------------------------------

**16**. Conţinutul art. art. 992, 993, 667-773, şi 424, 446, 447 ale Codului Civil al Republicii Moldova, adoptat la 06.06.2002 (în redacţia din 01.03.2019), dispoziţiile pentru punerea în aplicare a modificărilor operate prin legea 133/2018 privind modernizare Codului civil, art. 60 din Codul de executare al RM, cu ulterioarele modificări, art. art.5,11,12,13,15,17,21,30,31 32,38 al Legii privind procedura notarială, conţinutul actului îndeplinit, obiectul, obligaţiunile şi responsabilitatea părţilor le-a fost explicate, interpretate de către notar şi de către părţi înţelese. Contractul a fost citit în voce de către notar.

**17. „DEBITORII IPOTECARI”** declară, că cunosc faptul necesităţii achitării taxei de stat şi a plaţii pentru serviciul notarial şi este de acord cu suma încasată. ------------------------

**18**. Prezentul contract este întocmit în trei exemplare, dintre care unul se păstrează în arhiva notarului XXX, mun. Chişinău, câte unul se eliberează “**DEBITORILOR IPOTECARI**”, “**CREDITORULUI IPOTECAR**”, şi o copie legalizată notarial a prezentului contract se prezintă pentru înregistrare la SCT Chişinău, IP ,,Agenţia Servicii Publice,, de către „**DEBITORII IPOTECARI**”. -----------------------------------------------

**19.** “**DEBITORII IPOTECAR**” şi “**CREDITORUL IPOTECAR**”, au fost informaţi că datele lor vor fi anexate la dosarul prezentului act juridic pentru stricta îndeplinire a funcţiilor notariale, gestionarea şi înregistrarea obligaţiilor legale, care după citire, şi-au exprimat acordul la prelucrarea datelor cu caracter personal conform prevederilor Legii nr.133 din 08.07.2011, privind protecţia datelor cu caracter personal. -------------------------------------------------------

 SEMNĂTURILE:

 **DECLARAŢIE**

 Către notarul XXX

Subsemnata, **XXXXXXX**, născută la , IDNPxxxxxxxxxx, titularul buletinului de identitate Axxxxxxxx eliberat de MDA of.02 din xx.xx.xxxx, domiciliată în RM, mun. Chişinău, Codru, , reprezentantul Băncii Comerciale „**XXXXXXXXXXX**” S.A., IDNO1002600028096, înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 20.06.2001, cu sediul în RM, mun. Chişinău, str. Armenească, nr.38, care acţionează şi semnează în baza procurii nr.1793 din 26.04.2018, autentificată de notarul O. **XXXXXXXXX**, cu sediul în mun. Chişinău, în calitate de „**CREDITOR IPOTECAR**”, fiind în deplinătatea facultăţilor mintale, nesilit(ă) de nimeni, conştient(ă) de importanţa acestui act, prin prezenta, declar, că B.C. „**XXXXXX**” S.A., IDNO xxxxxxx, ştie despre investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, cunoscând consecinţele acestuia, confirmă acordul de investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie asupra bunului imobil,

**-** **încăpere nelocativă**, cu suprafaţa de 118,9 m.p., cu **nr. cadastral** **0100417.000.00.000** situată în str. XXXXXX, nr.0/8, sector Rîşcani, mun. Chişinău, RM. --------------------------

 Prin prezenta, confirm, că cunosc răspunderea pentru falsul în declaraţii conform prevederile din Codul Penal al Republicii Moldova şi cerinţele prevederilor Codului Civil al RM. --------------------------------------------------------------------------------------------------------

 Totodată, îmi exprim acordul la prelucrarea datelor cu caracter personal conform prevederilor Legii nr.133 din 08.07.2011, privind protecţia datelor cu caracter personal.

 Tehnoredactată şi autentificată la biroul notarului XXX, azi, data autentificării în trei exemplare.

11.06.2019

SEMNĂTURA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *Notar XXX*

 *Sediul*

 **DECLARAŢIE**

 Către notarul XXX

Subsemnatul(a),  **XXXXXX**, născută la data de xxxxx, IDNPXXXXXXX, titularul buletinului de identitate A xxxxx eliberat la data de xx.xx.xxxx, domiciliată în Republica Moldova, XXXXX, str. XXXXXXX, nr.345, acţionând în calitate de „**DEBITORI IPOTECARI”**, fiind în deplinătatea facultăţilor mintale, nesiliţi de nimeni, conştienţi de importanţa acestui act, prin prezenta, declarăm, că ştim despre investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, cunoscând consecinţele acestuia, confirmăm acordul de investire a contractului de ipotecă cu formulă executorie asupra **bunului imobil**,

**-** **încăpere nelocativă**, cu suprafaţa de 118,9 m.p., cu **nr. cadastral** **0100417.000.00.000**,situată în str. XXXXX, nr.0/8, sector Rîşcani, mun. Chişinău, RM. --------------------------

Prin prezenta, confirm, că cunosc răspunderea pentru falsul în declaraţii conform prevederilor din Codul penal al Republicii Moldova şi cerinţele Codului civil al RM.

 Totodată, îmi exprim acordul la prelucrarea datelor cu caracter personal conform prevederilor Legii nr.133 din 08.07.2011, privind protecţia datelor cu caracter personal.

 Tehnoredactată şi autentificată la biroul notarului XXX, azi, data autentificării în trei exemplare.

10.06.2019

SEMNĂTURA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REPUBLICA MOLDOVA

NOTAR XXX

SEDIUL BIROULUI:

 *Acest document coniţne date cu caracter personal, prelucrate în cadrul sistemului de evidenţă nr.0001747, înregistrat în Registru de evidenţă a operatorului de date cu caracter personal www.registru.datepersonale.md. Prelucrarea ulterioară a acestor date poate fi efectuată numai în condiţiile prevăzute de Legea privind protecţia datelor cu caracter personal .*