**Contract de gaj**

“\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2009

mun.Chişinău

Subsemnaţii: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, denumită în continuare «Creditor gajist»
                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, denumită în continuare “Debitor gajist”,

am încheiat prezentul contract privind următoarele:

1. Creditorul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a acordat debitorului  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  un credit în baza contractului de credit nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în sumă de  de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) lei, cu termenul final de rambursare la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (în continuare – contractul  de credit).

2. În scopul garantării restituirii în termenul prevăzut de contracte de credit a creditului bancar şi a dobânzii aferente şi executării în termen a obligaţiilor asumate de către debitor, conform contractelor de credit, precum şi a penalităţilor şi prejudiciilor cauzate prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către debitor a condiţiilor contractelor de credit, cheltuielile creditorului gajist ce ţin de urmărirea bunului imobil gajat debitorul gajist este de acord de a constitui gajul în favoarea creditorului gajist asupra bunurilor imobile stipulate în punctul 3 al prezentului contract (în continuare - bunul imobil gajat).

3. Conform condiţiilor prezentului contract, Debitorul gajist depune în gaj: imobilul nr. cadastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, şi anume terenul, cu destinaţia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu suprafaţa totală de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ situat pe adresa: Republica Moldova\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
        Imobilul susmenţionat îi aparţine debitorului gajist cu drept de proprietate privată în baza \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Extras din registrul bunurilor imobile din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Prezentul gaj se extinde asupra tuturor ameliorărilor şi îmbunătăţirilor, reconstrucţiilor şi anexelor bunurilor imobile gajate.
4. Actele care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil gajat se vor păstra la debitorul gajist.
5. Prezentul contract  este un contract de gaj al bunurilor imobile - ipotecă.
6. Bunul imobil gajat este estimat de părţi în sumă de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei.
7. Bunul imobil gajat rămâne în posesia şi folosinţa Debitorului gajist, care îşi poate exercita aceste drepturi exclusiv în conformitate cu destinaţia bunului imobil gajat.
8. Debitorul gajist garantează sub propria răspundere că  bunul imobil gajat nu a fost înstrăinat anterior de el, nu se află în posesia sau folosinţa persoanelor terţe, este liber de gaj, de datorii, nu este supus reţinerii şi poate fi liber comercializat conform legislaţiei în vigoare a Republicii Moldova.
9. Părţile au convenit, că bunul imobil gajat nu va fi asigurat.
10. Debitorul  gajist se obligă:
• să  asigure  integritatea,  şi  folosirea  corectă  a  bunului imobil   gajat şi să întreprindă măsurile necesare pentru a nu admite diminuarea costului acestui  bun sub nivelul preţului de gaj, menţionat în p.5 al prezentului contract;
• să efectueze în timp util reparaţiile curente şi capitale a bunului imobil gajat;
• în  cazul  devalorizării bunului imobil gajat, să predea Creditorului gajist cu acordul său alte bunuri, care vor completa valoarea  iniţială  a  gajului  stipulată  în  prezentul  contract;
• în caz de deteriorare sau nimicire a bunului imobil gajat, să informeze în termen de o zi bancară Creditorul gajist despre aceasta;
• să restabilească bunul imobil gajat într-un termen acceptabil sau să-l înlocuiască cu alte bunuri echivalente în cazul în care bunul imobil gajat a fost deteriorat sau dacă dreptul de proprietate asupra lui este suspendat în temeiurile prevăzute de lege;
• să asigure păstrarea şi întreţinerea bunului imobil gajat, să acorde posibilitate Creditorului gajist să efectueze controale asupra integrităţii şi exploatării corecte a bunului  imobil gajat;
• fără consimţământul în scris al Creditorului gajist să nu înstrăineze şi depună în gaj bunul imobil gajat altor persoane juridice şi fizice până la onorarea integrală a obligaţiilor de către debitor, prevăzute în contractul de credit.
• să  achite  cheltuielile  ce  ţin  de autentificarea, înregistrarea, reînregistrarea şi realizarea  prezentului  contract;
• să garanteze obligaţia în volumul existent la momentul satisfacerii revendicării, în special penalităţile, compensarea pierderilor cauzate de întârzierea executării sau neexecutare, precum şi compensarea cheltuielilor Creditorului gajist necesare pentru întreţinerea bunului imobil dat în gaj şi a cheltuielilor de urmărire;
• să nu transmită obiectul gajului în chirie sau în folosinţă gratuită fără acordul în scris a Creditorului gajist;
• să înregistreze imediat prezentul contract la Organul Cadastral Teritorial.
11. Debitorul gajist este în drept:
• să dobândească produsele obiectului gajului.
12. Creditorul  gajist  se  obligă:
• să prezinte la cererea Debitorului  gajist, actele  respective, care confirmă executarea  totală sau parţială a angajamentelor sale indicate în prezentul contract şi în contractul  de  credit.
• să remită Debitorului gajist, imediat, după executarea de către Debitorul gajist a obligaţiilor garantate prin gaj actele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil gajat.
13. Creditorul gajist este în drept:
• să fie despăgubit în mod prioritar din contul despăgubirilor de asigurare pentru pieirea, pierderea sau deteriorarea bunului imobil gajat, indiferent de faptul în a cui favoare au fost asigurate  aceste  bunuri, numai dacă pieirea, pierderea sau deteriorarea nu se datorează culpei Creditorului gajist;
• în cazul pierderii sau deteriorării bunului imobil gajat, să ceară daune interese compensatorii până la concurenţa creanţei sale în baza aceluiaşi titlu de gaj, chiar dacă creanţa sa nu este scadentă;
•  să ceară substituirea ori completarea bunului imobil gajat sau achitarea de către Debitorul gajist a valorii lui, stabilite în prezentul contract, în cazul în care bunul imobil gajat în urma deteriorării lui nu mai poate fi utilizat conform destinaţiei lui directe;
• să controleze folosirea bunului imobil gajat  potrivit destinaţiei, mărimea, starea şi condiţiile de păstrare a bunului  imobil gajat, controalele pot fi efectuate atât pe baza de documente cît şi la vedere;
• să desemneze un gestionar al bunului imobil gajat, care să acţioneze în numele lui şi care să întreprindă orice acţiune în legătură cu obiectul gajului, în limitele drepturilor acordate, cu excepţia dreptului de a transmite obligaţiunea garantată prin gaj.
• în caz de nerambursare a creditului de către debitor,  în termenele prevăzute de contracte de credit să urmărească  bunul imobil gajat  în  modul  stabilit de lege;
• a purcede la încasarea bunului imobil gajat înainte de termenul de rambursare a datoriei, în cazul în care debitorul nu îndeplineşte condiţiile contractelor de credit.
• în caz dacă suma căpătată de la vânzarea bunului imobil gajat este insuficientă pentru achitarea datoriei, să obţină suma necesară din alte bunuri ale Debitorului  gajist;
• să ceară executarea înainte de termen a obligaţiunii garantate prin gaj în cazul în care dreptul de proprietate sau de gestiune asupra bunului imobil gajat încetează în temeiurile prevăzute de lege (expropriere), precum şi în cazul confiscării acestui bun imobil gajat ca sancţiune pentru comiterea unei contravenţii sau infracţiuni.
• să vândă el însuşi bunul imobil gajat sau să-l vândă sub controlul instanţei judecătoreşti, sau să-l ia în posesiune spre a-l administra conform  condiţiilor capitolului VIII al Legii  cu privire la gaj nr. 449 –XV din 30.07.2001;
• să ceară executarea înainte de termen a obligaţiunii garantate prin gaj, iar în cazul neexecutării creanţei sale să pună  sub urmărire bunurile imobile  gajate dacă Debitorul  gajist:
a) a încălcat regulile gajului următor;
b) n-a respectat obligaţiunile de păstrare , întreţinere a bunului imobil  gajat;
c) se eschivează de la înlocuirea bunului imobil  gajat, în caz de  înstrăinare sau  deteriorare a lui;
d) nu se află în posesiunea obiectului gajului contrar condiţiilor prezentului contract;
e) în alte cazuri prevăzute de Legea cu privire la gaj nr. 449-XV  din 30.07.2001, de condiţiile  contractului  de  credit şi prezentului contract.
14. Nici Debitorul gajist, nici Creditorul gajist nu poate distruge sau deteriora bunul imobil gajat ori diminua valoarea lui dacă aceasta nu se face prin uzura normală sau în caz de necesitate. În cazul pericolului pieirii sau deteriorării bunului imobil gajat, Debitorul gajist este obligat să-l informeze imediat în formă scrisă despre acest fapt pe Creditorul gajist, acesta fiind în drept să examineze bunul imobil gajat.
15. În cazul transferării drepturilor de proprietar asupra bunului imobil gajat, obligaţiile ce reies din prezentul contract trec la succesori.
16. În cazul când Creditorul gajist cedează unei persoane terţe unele sau toate creanţele garantate prin gaj, toate drepturile şi obligaţiile Creditorului gajist, ce izvorăsc din prezentul contract trec la această persoană terţă. Substituirea creditorului gajist duce la reînregistrarea gajului în condiţiile prevăzute de lege.
17. Contractul de gaj încetează :
• în cazul stingerii obligaţiunii  garantate prin gaj ;
• în cazul distrugerii  bunului imobil  gajat ;
• în cazul punerii bunului imobil gajat în afara circuitului civil sau prin expropriere, dacă aceste evenimente se produc asupra bunului imobil gajat în întregime;
• în termen de 30 ani de la data înregistrării sau de la data unei noi înregistrări
• în alte cazuri prevăzute de legislaţia Republicii Moldova.
18. Prezentul  contract  garantează  executarea  obligaţiunilor luate  de  către debitor  în conformitate cu contracte de credit în volumul cela, în care ele vor  exista la momentul efectuării a obligaţiunilor date (suma împrumutului, achitarea penalităţilor, amenzilor şi rambursarea pagubelor), pricinuite de către debitor în urma întârzierii executării sau neexecutării obligaţiunilor sale faţă de Creditor.
19. Litigiile apărute între părţi ce ţin de realizarea prezentului contract, se examinează şi se soluţionează în conformitate cu legislaţia în vigoare a Republicii Moldova.
20. Contractul este întocmit în limba moldovenească în trei exemplare identice, cu aceeaşi forţa juridică din care unul se va păstra în arhiva notarului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pe adresa mun. Chişinău, str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iar celelalte două vor fi eliberate câte un exemplar pentru fiecare din părţi.

                           Creditor Gajist                                                                     Debitor Gajist
                          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_