



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2026

Chișinău

**Pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare
și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică
Centrul Național pentru Energie Durabilă**

În temeiul art. 23³, alin. (1) și (3) din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 309-320, art. 476), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (se anexează).
2. Emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare se finanțează din mijloacele Fondului pentru eficiență energetică, gestionate în conformitate cu prevederile art. 23¹ alin. (5) din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică.
3. Plafoanele pentru cheltuielile administrative aferente acordării și gestionării a garanțiilor financiare și a compensațiilor financiare, suportate de Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă, se aprobă de către Consiliul acesteia, în conformitate cu prevederile art. 11 alin. (3) din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică.
4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului Energiei.
5. Prezenta hotărâre intră în vigoare la expirarea termenului de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Prim-ministru

VASILE TOFAN

Contrasemnează:

Ministrul energiei

Dorin Junghietu

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr. /2026

REGULAMENT
privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea
compensațiilor financiare de către Instituția Publică
Centrul Național pentru Energie Durabilă

Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (denumit în continuare *Regulament*) stabilește modul de emitere și de gestionare a garanțiilor financiare, precum și modul de acordare a compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (denumită în continuare *CNED*), în vederea finanțării proiectelor de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile ale asociațiilor de proprietari din condominiu (denumite în continuare *asociații din condominiu*).

2. Principiile care stau la baza emiterii garanțiilor financiare și a acordării compensațiilor financiare sunt următoarele:

2.1. *transparența* – asigurarea accesului tuturor persoanelor interesate la informațiile privind posibilitatea obținerii garanțiilor financiare și a compensațiilor financiare, criteriile de eligibilitate, produsele de garantare și/sau de compensare;

2.2. *nediscriminarea* – aplicarea unui tratament nediscriminatoriu solicitanților în ceea ce privește accesul la informațiile privind garanțiile financiare și compensațiile financiare, precum și emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare;

2.3. *egalitatea de șanse* – stabilirea criteriilor de selecție și a condițiilor de aprobare astfel încât tuturor solicitanților eligibili să le fie asigurate șanse egale de obținere a garanțiilor financiare sau a compensațiilor financiare;

2.4. *libera concurență* – asigurarea unor condiții egale de acces pentru orice bancă, sucursală a unei bănci din alt stat care își desfășoară activitatea pe teritoriul Republicii Moldova sau organizație de creditare nebanară care întrunește criteriile de eligibilitate pentru a deveni creditor;

2.5. „*primul venit, primul servit*” – acceptarea cererilor de garantare și de compensare depuse de către solicitanții care întrunesc criteriile de eligibilitate, în ordinea înregistrării acestora și în limita capacității de garantare a mijloacelor disponibile pentru acordarea garanțiilor financiare.

3. În sensul prezentului Regulament se definesc următoarele noțiuni:

beneficiar – solicitant acceptat de către creditor în vederea acordării unui credit pentru care se emite o garanție financiară și/sau o compensație financiară;

compensație financiară – astfel cum este definită în art. 3 din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;

contract de colaborare – contract-cadru încheiat între CNED și creditor în scopul emiterii garanțiilor financiare și/sau al acordării compensațiilor financiare. Modelul contractului de colaborare se stabilește de către CNED;

contract de credit – contract în temeiul căruia creditorul acordă beneficiarului un credit pentru care se emite o garanție financiară și/sau se acordă o compensație financiară;

credite neperformante – creditele acordate beneficiarilor și clasificate în categoriile „substandard”, „dubioase” sau „compromise”, în conformitate cu Regulamentul cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al Băncii Naționale a Moldovei (denumită în continuare *BNM*) nr. 231/2011 – în cazul băncilor și în categoriile corespunzătoare prevăzute de Regulamentul cu privire la clasificarea activelor de către organizațiile de creditare nebancară, aprobat prin Hotărârea Comisiei Naționale a Pieței Financiare nr. 60/4/2019 – în cazul organizațiilor de creditare nebancară;

creditor – bancă, sucursală a unei bănci din alt stat care își desfășoară activitatea pe teritoriul Republicii Moldova sau organizație de creditare nebancară care a încheiat cu CNED un contract de colaborare în vederea acordării creditelor pentru care se emit garanții financiare și/sau se acordă compensații financiare;

energie din surse regenerabile – astfel cum este definită în art. 3 din Legea nr. 10/2016 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile;

expunere maximă continuă – valoarea maximă cumulată a soldurilor creditelor acordate aceluiași beneficiar, pentru care se emit garanții financiare și/sau se acordă compensații financiare;

garanție financiară – astfel cum este definită în art. 3 din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;

instrument de finanțare – astfel cum este prevăzut la art.10 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;

manual operațional – act administrativ aprobat de CNED, care stabilește procedurile operaționale privind emiterea și gestionarea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare;

măsură de eficiență energetică - astfel cum este definită în art. 3 din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică, inclusiv măsură de valorificare a energiei din surse regenerabile;

produs de compensare – schemă de compensare a dobânzii aferente creditelor, care cuprinde ansamblul condițiilor specifice de acordare a compensațiilor financiare și care este aprobată de CNED;

produs de garantare – astfel cum este definit în art. 3 din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;

solicitant – asociație din condominiu în sensul art. 3 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, care solicită unui creditor acordarea unui credit pentru care urmează să fie emisă o garanție financiară și/sau o compensație financiară.

4. Obiectivele emiterii garanțiilor financiare și ale acordării compensațiilor financiare aferente creditelor contractate de asociațiile din condominiu pentru finanțarea măsurilor de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile sunt următoarele:

4.1. promovarea mecanismelor de eficiență energetică și a instrumentelor de finanțare destinate realizării economiilor de energie, precum și acordarea de stimulente financiare asociațiilor din condominiu;

4.2. creșterea numărului de asociații din condominiu care au acces la finanțare pentru proiecte de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile;

4.3. introducerea și promovarea tehnologiilor cu un nivel ridicat de eficiență energetică;

4.4. promovarea utilizării de către consumatorii finali a utilajelor și echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic, precum și a energiei din surse regenerabile;

4.5. creșterea gradului de informare și de conștientizare a consumatorilor finali cu privire la importanța și beneficiile aplicării măsurilor de eficiență energetică.

Capitolul II

CRITERIILE DE ELIGIBILITATE, SELECTAREA ȘI CONTRACTAREA CREDITORILOR

5. CNED selectează, în vederea colaborării, creditorii care întrunesc criteriile de eligibilitate prevăzute la pct. 6, pentru acordarea creditelor pentru care se emit garanții financiare și/sau se acordă compensații financiare.

6. Sunt eligibile pentru a deveni creditori băncile, sucursalele băncilor din alte state care își desfășoară activitatea pe teritoriul Republicii Moldova și organizațiile de creditare nebanară care întrunesc, pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare, următoarele criterii:

6.1. în cazul băncilor – dispun de licență eliberată de Banca Națională a Moldovei (denumită în continuare *BNM*), iar în cazul organizațiilor de creditară

nebancară – sunt înregistrate în Registrul organizațiilor de creditare nebancară autorizate, ținut de BNM;

6.2. în cazul băncilor – nu sunt în proces de lichidare sau nu sunt supuse procedurii de rezoluție, iar în cazul organizațiilor de creditare nebancară – nu sunt în proces de reorganizare, de insolabilitate, de lichidare sau de suspendare a activității;

6.3. nu fac obiectul unor măsuri dispuse de autoritatea de supraveghere prin care li se interzice acordarea creditelor;

6.4. în cazul organizațiilor de creditare nebancară – dispun de o structură organizațională potrivită (consiliu, în calitate de organ de supraveghere, comitete specializate de creditare și de administrare a riscurilor), au cel puțin cinci persoane care asigură activitatea/procesul de creditare, cel puțin o funcție distinctă și independentă de administrare a riscurilor și cel puțin o funcție distinctă și independentă de audit intern, produse de creditare, reguli și proceduri de evaluare și oferire a creditelor și a altor produse financiare, precum și realizează anual auditul extern al situațiilor financiare;

6.5. respectă regulile produselor de garantare financiară și/sau de compensare financiară, limitele plafoanelor instituite în conformitate cu criteriile de risc stabilite de CNED, întrunesc criteriile de eligibilitate stabilite în conformitate cu tratatele cu partenerii de dezvoltare și cu donatorii, prevederile prezentului Regulament, precum și alte acte interne aprobate de CNED;

6.6. nu au restanțe la bugetul public național la data depunerii cererii sau le-au stins în perioada de examinare a cererii prevăzută la pct. 8, iar în perioada de valabilitate a contractului demonstrează stingerea restanțelor în termen de 30 de zile de la data constatării și informării acestora de către CNED.

7. Banca, sucursala unei bănci din alt stat sau organizația de creditare nebancară care intenționează să devină creditor depune la CNED o cerere, însoțită de declarația privind întrunirea criteriilor de eligibilitate prevăzute la pct. 6 și angajamentul de a le respecta pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare, precum și documentele și informațiile care confirmă întrunirea criteriilor de eligibilitate la data depunerii cererii. Pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare, creditorul prezintă, la solicitarea CNED, documentele și informațiile care confirmă întrunirea în continuare a criteriilor de eligibilitate, în conformitate cu actele interne ale CNED.

8. CNED examinează cererea depusă de bancă, de sucursala unei bănci din alt stat sau de organizația de creditare nebancară care intenționează să fie selectată în calitate de creditor în termen de 30 de zile de la data primirii acesteia. Cel târziu la expirarea acestui termen, CNED anunță banca sau organizația de creditare nebancară despre acceptarea sau respingerea cererii. În cazul în care cererea nu este însoțită de toate documentele și informațiile prevăzute la pct. 7, termenul de examinare începe să curgă de la data primirii ultimului document

sau a ultimei informații necesare. În cadrul examinării cererii, dar nu mai târziu de a 20-a zi de la începerea curgerii termenului respectiv, CNED poate solicita, în scris, la necesitate, documente și informații suplimentare relevante pentru examinarea cererii, indicând documentele și informațiile care urmează să fie prezentate. Solicitantul prezintă documentele și informațiile suplimentare în termen de cel mult trei zile de la data transmiterii solicitării până la data primirii documentelor și informațiilor suplimentare. Pe perioada respectivă, termenul de examinare a cererii se suspendă.

9. În cazul acceptării cererii, CNED încheie un contract de colaborare cu creditorul. Contractul-tip de colaborare se aprobă de către CNED.

10. CNED publică lista creditorilor acceptați pe site-ul său web oficial.

Capitolul III

CRITERIILE DE ELIGIBILITATE A BENEFICIARILOR

11. Pentru a deveni beneficiar în temeiul prezentului Regulament, solicitantul trebuie să întrunească cumulativ, la data depunerii cererii către creditor, următoarele criterii și condiții:

11.1. este înregistrat în Registrul de stat al unităților de drept din Republica Moldova;

11.2. are forma juridică de organizare de asociație din condominiu;

11.3. nu înregistrează restanțe față de bugetul public național;

11.4. nu se află în proces de insolabilitate, reorganizare sau lichidare;

11.5. dispune de hotărârea adunării generale a asociației din condominiu aprobată în conformitate cu art. 37 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, privind aprobarea proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile și a modului de finanțare a acestuia;

11.6. dispune de decizia CNED privind acordarea unui grant pentru implementarea proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile, din mijloacele Programului de finanțare „Fondul de eficiență energetică în sectorul rezidențial din Republica Moldova”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 251/2024;

11.7. creditul solicitat este clasificat în categoria „standard” sau „supravegheat” ori în categoria „substandard”, dacă această clasificare rezultă din prelungirea și/sau renegocierea creditului, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al BNM nr. 231/2011;

11.8. confirmă că creditul solicitat este destinat finanțării măsurilor de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile.

Capitolul IV GARANȚIILE FINANCIARE

Secțiunea 1 Emiterea garanțiilor financiare

12. CNED emite, în favoarea creditorilor, garanții financiare individuale pentru creditele acordate beneficiarilor, în condițiile prevăzute de produsele de garantare și/sau de compensare, cu respectarea manualului operațional și a altor acte interne ale CNED.

13. Garanțiile financiare se emit pentru creditele acordate în monedă națională asociațiilor din condominiu, destinate implementării proiectelor de investiții în domeniul eficienței energetice și al valorificării energiei din surse regenerabile (denumite în continuare *proiecte investiționale*), în conformitate cu produsele de garantare și cu alte documente interne ale CNED.

14. Cota maximă de garantare prevăzută de produsele de garantare nu poate depăși 90% din valoarea creditului acordat în condițiile pct. 13.

15. Pentru obținerea unui credit garantat printr-o garanție financiară emisă de CNED, solicitantul depune la creditor cererea de acordare a creditului, însoțită de informațiile și documentele necesare privind proiectul de investiții.

16. Creditorul examinează cererea de acordare a creditului în conformitate cu procedurile și reglementările sale interne, ținând cont de cerințele prevăzute în contractul de colaborare încheiat cu CNED.

17. În cazul în care aprobă acordarea creditului, creditorul transmite CNED o cerere de emitere a garanției financiare, întocmită conform modelului aprobat de CNED și însoțită de documentele justificative prevăzute în contractul de colaborare.

18. CNED examinează cererea de emitere a garanției financiare, ținând cont de bonitatea solicitantului, evaluată de creditor, de criteriile de eligibilitate stabilite de produsul de garantare solicitat, precum și de evaluările proprii privind riscul de credit în raport cu garanția financiară, în conformitate cu actele sale interne.

19. CNED informează în scris creditorul, în termen de până la 10 zile lucrătoare de la data primirii dosarului complet, despre decizia adoptată privind acceptarea integrală sau parțială a garanției financiare sau refuzul acordării acesteia, cu posibilitatea extinderii acestui termen în cazul în care sunt necesare

evaluări suplimentare, dar nu mai mult de 10 zile lucrătoare.

În cadrul termenului de examinare, CNED poate solicita creditorului, în scris, documente și informații suplimentare relevante pentru examinarea cererii, indicând documentele și informațiile care urmează să fie prezentate. Creditorul prezintă documentele și informațiile solicitate în termen de cel mult trei zile lucrătoare de la data primirii solicitării. Termenul de examinare a cererii se suspendă de la data comunicării solicitării de prezentare a documentelor și informațiilor suplimentare până la data primirii acestora de către CNED. În cazul respingerii cererii, CNED informează creditorul prin scrisoare de informare, indicând motivul refuzului.

20. În cazul în care CNED aprobă emiterea garanției financiare, creditorul încheie cu beneficiarul contractul de credit, în care obligatoriu sunt menționate toate garanțiile reale și personale ale creditului, dacă acestea există, inclusiv valoarea garanției financiare acceptate de CNED, și transmite contractul de credit către CNED, utilizând mijloacele de comunicare agreeate în contractul de colaborare.

21. Prin contractul de colaborare, CNED solicită creditorului includerea în textul contractului de credit a prevederilor ce vizează condițiile de utilizare a garanției financiare de către beneficiar, precum și obligațiile acestuia.

22. CNED, în termenul stipulat în contractul de colaborare, emite garanția financiară în favoarea creditorului.

23. Garanția financiară este valabilă din momentul emiterii, până la survenirea unuia dintre următoarele cazuri:

- a) expirarea termenului scadent indicat în garanția financiară;
- b) creditul garantat a fost rambursat integral;
- c) creditorul a renunțat în scris la garanția financiară;
- d) CNED a executat integral garanția financiară.

24. Creditorul prezintă lunar CNED, într-un singur raport, informații privind soldul creditelor acoperite de garanțiile financiare emise de CNED, precum și lista creditelor pentru care, la sfârșitul lunii de raportare, se înregistrează întârzieri la plată mai mari de 30 zile de la data scadenței. Raportul se prezintă în forma, cu conținutul și în termenul prevăzute în contractul de colaborare.

25. În cazul în care beneficiarul solicită renegocierea și/sau prelungirea contractului de credit garantat printr-o garanție financiară ori modificarea garanțiilor reale sau personale aferente creditului, iar creditorul consideră oportună examinarea solicitării, acesta informează CNED și îi solicită, printr-o

cerere, reexaminarea garanției financiare.

26. CNED reexaminează cererea de la pct. **Error! Reference source not found.**5 și comunică creditorului decizia adoptată în termenele și în condițiile prevăzută la pct. 19.

27. În cazul emiterii garanțiilor financiare, expunerea maximă continuă față de un beneficiar nu poate depăși 10 milioane de lei.

Secțiunea a 2-a **Comisionul de garantare**

28. CNED stabilește un comision de garantare, pentru acoperirea cheltuielilor administrative/operationale ale CNED și/sau pentru acoperirea integrală sau parțială a riscului de credit asociat garanției financiare emise.

29. Comisionul de garantare se calculează și se încasează lunar de către creditor de la beneficiar și se virează CNED în conformitate cu prevederile contractului de colaborare.

30. Comisionul de garantare se calculează în funcție de soldul garanției financiare înregistrat la sfârșitul lunii de calcul și de rata anuală a comisionului de garantare prevăzută în produsul de garantare, conform următoarei formule:

$$CG = S \times \frac{C}{100} \times \frac{R/12}{100}$$

unde:

CG – comisionul lunar de garantare aferent garanției financiare individuale, exprimat în monedă națională;

S – soldul creditului garantat, înregistrat la sfârșitul lunii de calcul, exprimat în monedă națională;

C – cota de garantare, exprimată în procente;

R – rata anuală a comisionului de garantare prevăzută în produsul de garantare, exprimată în procente.

Secțiunea a 3-a **Executarea garanțiilor financiare**

31. Creditorul poate depune la CNED cererea de executare a garanției financiare pentru creditele clasificate drept neperformante, în cazul în care beneficiarul înregistrează întârzieri la plată (credit expirat) mai mari de 90 de zile de la data scadenței. Cererea se însoțește de documentele prevăzute în contractul de colaborare.

32. Pentru creditele garantate prin garanție financiară, al căror termen de valabilitate, indicat în garanția financiară, a expirat, CNED acceptă cererile de executare a garanției în termen de 90 zile de la data clasificării creditului drept neperformant.

33. Sumele solicitate în baza cererii de executare se referă exclusiv la soldul restant al creditului (principalului) garantat prin garanție financiară și nu includ costurile aferente creditului, precum dobânzile, taxele, comisioanele, majorările de întârziere, cheltuielile de judecată și alte cheltuieli legate de recuperarea datoriilor aferente creditului.

34. CNED își rezervă dreptul de a refuza executarea garanției financiare în cazul în care, la data examinării cererii, probele disponibile demonstrează în mod neîndoielnic că aceasta este vădit abuzivă sau frauduloasă, cu indicarea motivelor refuzului.

35. În cazul în care, până la data depunerii cererii de executare, creditorul nu a asigurat perfectarea contractelor de gaj menționate în cererea de acordare a garanției financiare, la determinarea de către CNED a valorii garanției financiare care urmează a fi executată, soldul restant al creditului se diminuează cu valoarea garanțiilor reale aferente creditului care nu au fost perfectate.

36. În cazul în care nu constată existența temeiului de refuz prevăzut la pct. 344, CNED, în termen de șapte zile lucrătoare de la data recepționării cererii de executare însoțite toate actele prevăzute de contractul de colaborare, achită creditorului garanția financiară, valoarea căreia se calculează conform următoarelor formule:

$$GF = S \times \frac{C}{100}$$

unde:

GF – valoarea garanției financiare care urmează a fi achitată creditorului, exprimată în monedă națională;

S – soldul restant al creditului, exprimat în monedă națională;

C – cota de garantare, exprimată în procente.

37. În cazul în care, ulterior efectuării plății de către CNED a garanției financiare, printr-o hotărâre judecătorească definitivă s-a constatat că creditorul a prezentat cu rea-credință informații sau acte aferente operațiunilor de creditare, acesta este obligat să restituie CNED integral suma achitată în temeiul garanției financiare, în termen de 30 zile de la data solicitării de restituire formulate de CNED.

38. În cazul în care, înainte de executarea garanției financiare, beneficiarul

achită integral datoriile acumulate conform contractului de credit restant, creditorul retrage cererea de executare a garanției financiare în termen de o zi lucrătoare de la data achitării acestora.

39. Atât înainte, cât și după executarea garanției financiare, creditorul întreprinde toate măsurile necesare pentru recuperarea datoriilor restante aferente contractului de credit, inclusiv prin valorificarea garanțiilor reale, dacă acestea există, în conformitate cu documentele sale interne și cu actele normative aplicabile.

40. În termen de 15 zile de la data încasării sumelor obținute din vânzarea gajului, precum și a oricăror altor sume încasate în contul stingerii datoriilor restante aferente contractului de credit (costul creditului), creditorul, după deducerea cheltuielilor de încasare/executare silită, rambursează garantului valoarea sumelor recuperate, calculate proporțional cotei de garantare (%) conform următoarei formule:

$$R = (P - E) \times \frac{C}{100}$$

unde:

R – suma spre rambursare către CNED, exprimată în monedă națională;

P – suma totală recuperată din vânzarea gajului și din a orice alte încasări efectuate în contul achitării datoriilor restante aferente contractului de credit, inclusiv a celor aferente comisionului de garantare, exprimată în monedă națională;

E – cheltuielile de încasare/executare silită, exprimate în monedă națională;

C – cota de garantare, exprimată în procente.

41. Creditorul este obligat să prezinte trimestrial CNED, precum și ori de câte ori aceasta solicită, informații privind desfășurarea procesului de valorificare a gajului și măsurile întreprinse în vederea recuperării datoriilor restante aferente contractului de credit.

42. Creditorul prezintă CNED informațiile prevăzute la pct. 41 până la recuperarea integrală a soldului restant al creditului sau până la trecerea acestuia la pierderi, ca urmare a clasificării creditului în categoria „compromis”.

43. Independent de măsurile întreprinse de creditor în scopul recuperării datoriilor restante aferente contractului de credit, CNED este în drept să exercite, față de proprietarii restanțieri, drepturile patrimoniale ale asociației din condominiu, inclusiv prin acțiune oblică, în conformitate cu prevederile Codului Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2022 și ale Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Capitolul V

COMPENSAȚIILE FINANCIARE

44. CNED acordă beneficiarilor compensații financiare pentru creditele acordate de către creditor, în monedă națională, asociațiilor din condominiu și destinate implementării proiectelor investiționale, conform prevederilor stabilite în produsele de garantare/compensare, respectând manualele operaționale, precum și alte documente interne ale CNED.

45. Compensațiile financiare se acordă:

45.1. pentru creditele cu o maturitate de până la șapte ani și cu o expunere maximă continuă de cel mult 10 milioane de lei;

45.2. în mărimea necesară pentru ca rata efectivă a dobânzii suportate de beneficiar, conform contractului de credit, să nu depășească 5 % anual, cu excepția situației prevăzute la pct. 53;

45.3. pentru întreaga perioadă de maturitate a creditului, dar nu mai mult de șapte ani de la data acordării acestuia.

46. CNED achită creditorului compensația financiară aferentă creditelor acordate. Achitarea compensației financiare încetează la data rambursării integrale de către beneficiar a principalului creditului (suma de bază a creditului fără dobânzi și alte costuri aferente).

47. Compensația financiară care urmează a fi achitată de către CNED creditorului se calculează conform următoarei formule:

$$CF = D_{max} - D_{5\%}$$

unde:

CF – valoarea compensației financiare, exprimată în monedă națională;

D_{max} – valoarea dobânzii acumulate pentru utilizarea creditului de către beneficiar în termen de o lună, calculată în baza ratei maxime a dobânzii anuale stabilite în conformitate cu pct. 50, exprimată în monedă națională;

$D_{5\%}$ – valoarea dobânzii acumulate pentru utilizarea creditului de către beneficiar în termen de o lună, calculată în baza ratei dobânzii anuale de 5 %, exprimată în monedă națională.

48. Dreptul la compensație se acordă exclusiv pentru dobânzile aferente creditelor acordate în temeiul prezentului Regulament.

49. Creditorul nu percepe alte taxe sau comisioane aferente creditului, cu excepția unui comision unic, perceput la acordarea creditului pentru acoperirea costurilor juridice aferente perfectării documentației de credit, al cărui valoare nu poate depăși 0,5 % din valoarea creditului acordat.

50. Rata maximă anuală a dobânzii care poate fi aplicată de către creditor creditelor pentru care se acordă compensații financiare se calculează conform următoarelor formule:

$$RDC = RDD + MC$$

unde:

RDC – rata maximă anuală a dobânzii aplicabilă de creditor creditelor pentru care se acordă compensații financiare, exprimată în procente;

RDD – rata medie ponderată a dobânzii la depozitele noi atrase în monedă națională, cu termenul de la șase până la 12 luni, pentru întregul sector bancar, calculată și publicată de BNM (denumită în continuare *rată de referință*), exprimată în procente;

MC – marja dobânzii aplicată de creditor, egală cu cel mult cinci puncte procentuale.

51. Rata de referință se revizuieste și se publică trimestrial de CNED, iar creditorii ajustează și aplicată în mod corespunzător rata dobânzii, în funcție de rata de referință revizuită, după cum urmează:

Luna de referință a informațiilor BNM pentru stabilirea ratei de referință	Termenul de publicare de către CNED, până la:	Perioada de aplicare a ratei de referință
Ianuarie, anul curent	1 martie, anul curent	1 aprilie – 30 iunie, anul curent
Aprilie, anul curent	1 iunie, anul curent	1 iulie – 30 septembrie, anul curent
Iulie, anul curent	1 septembrie, anul curent	1 octombrie – 31 decembrie, anul curent
Octombrie, anul curent	1 decembrie, anul curent	1 ianuarie – 31 martie, anul următor

52. Pe toată durata de valabilitate a contractului de credit, creditorul nu poate majora rata maximă a dobânzii prevăzute la pct. 50.

53. În cazul în care, în urma revizuirii ratei anuale a dobânzii de către creditor, partea compensată a acesteia depășește șapte puncte procentuale, diferența se aplică suplimentar ratei dobânzii specificate la subpct. 45.2 și este suportată de către beneficiar.

54. Creditorul aplică o rată anuală a dobânzii care nu depășește ratele medii ale dobânzii aplicate de acesta creditelor acordate persoanelor juridice în afara mecanismului reglementat de prezentul Regulament, în scopuri, condiții și termene similare.

55. CNED monitorizează aplicarea uniformă de către creditorii a ratei

dobânzii la creditele acordate în temeiul prezentului Regulament și, în cazul nerespectării cerințelor aferente, exclude creditorul de la participarea la mecanism, în condițiile prevăzute de contractul de colaborare.

Capitolul VI

GESTIONAREA MECANISMULUI DE EMITERE A GARANȚIILOR FINANCIARE ȘI DE ACORDARE A COMPENSAȚIILOR FINANCIARE

56. CNED asigură în permanență mijloacele financiare necesare pentru onorarea obligațiilor de plată existente și viitoare aferente garanțiilor financiare și/sau compensațiilor financiare acordate, prin crearea provizioanelor sau prin aplicarea altor metode de evidență contabilă. Necesarul de mijloace financiare se determină ținând cont de riscul de credit și de obligațiile viitoare estimate, până la expirarea tuturor obligațiilor aferente contractelor de credit respective.

57. CNED poate aproba produse de finanțare care combină acordarea garanțiilor financiare cu acordarea compensațiilor financiare, fără aprobarea separată a produselor aferente instrumentelor de finanțare (garanții financiare, compensații financiare).

58. Înainte de aprobarea de către CNED, proiectele produselor de garantare și/sau compensare se consultă cu creditorii.

59. Cheltuielile administrative/operationale suportate de CNED pentru gestionarea (emiterea, acordarea, administrarea, monitorizarea) garanțiilor și compensațiilor financiare sunt acoperite în conformitate cu pct. 68 din Statutul CNED, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1060/2023.

60. CNED publică anual, în raportul prevăzut la pct. 77 subpct. 6) din Statutul CNED, informații analitice privind, cel puțin, numărul și valoarea creditelor acordate cu garanții financiare și/sau compensații financiare, valoarea compensațiilor financiare acordate și a celor care urmează a fi acordate, valoarea garanțiilor financiare acordate, rata garanțiilor financiare emise, capacitatea maximă de garantare a CNED, numărul și valoarea garanțiilor executate, valoarea mijloacelor financiare alocate și utilizate.

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (în continuare - <i>proiect</i>) a fost elaborat de către Ministerul Energiei cu suportul „ <i>Moldovan Green Transition Technical Assistance Facility project</i> ” implementat de către Expertise France.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul a fost elaborat în temeiul art. 23¹ alin. (8) și art. 23³ alin. (1) și (3) din Legea nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.309-320, art.476), cu modificările ulterioare, prin care Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (în continuare – <i>CNED</i>) a fost abilitată să emită garanții financiare și să acorde compensații financiare pentru creditele contractate de asociațiile de proprietari din condominiu (în continuare – <i>asociații din condominiu</i>) în vederea finanțării proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a energiei din surse regenerabile, în condițiile stabilite de Guvern. Identificarea soluțiilor de facilitare a accesului Asociațiilor derivă și din angajamentele asumate de implementare de către Republica Moldova a Pilonului 6 „Eficiența energetică și securitatea energetică” din Agenda de reforme aferentă Planului de creștere al Republicii Moldova pentru anii 2025-2027 (Reforma 6.4.15–19), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.260/2025, care prevede că CNED va implementa măsuri de consolidare a eficienței energetice blocurilor locative prin semnare a 30 de contracte de finanțare cu asociațiile de proprietari în condominiu.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Sectorul rezidențial din Republica Moldova este cel mai mare consumator de energie, fiind responsabil pentru aproximativ 50% din consumul final de energie al țării. Mai bine de 70% din clădirile rezidențiale au fost construite în perioada sovietică, când se acorda puțină atenție eficienței energetice. Aceste construcții învechite nu sunt suficient izolate, suferă de pierderi excesive de căldură și necesită o modernizare substanțială, ceea ce impune o sarcină financiară considerabilă gospodăriilor, pentru care accesul la soluții eficiente din punct de vedere energetic rămâne limitat. În multe blocuri locative și case individuale, pereții și ferestrele nu sunt izolate, iar sistemele de încălzire sunt învechite și ineficiente, ceea ce duce la un consum și costuri energetice ridicate. Această situație reprezintă o provocare semnificativă pentru gospodăriile cu venituri mici, având în vedere că facturile pentru energie le consumă o parte considerabilă din venituri, fapt care amplifică sărăcia energetică în timpul iernilor aspre. Potrivit Biroului Național de Statistică, cheltuielile de consum medii lunare pe o persoană a gospodăriilor, referitoare la locuințe, consumul de apă, electricitate și încălzire au constituit 17,2% din totalul cheltuielilor în 2024, în creștere cu 2,0 puncte procentuale față de 2021. Pentru a soluționa problema eficienței energetice reduse a clădirilor existente, Guvernul Republicii Moldova a instituit, prin Hotărârea de Guvern nr. 251/2024, Fondul pentru Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM). Fondul, gestionat de CNED, este un program de stimulare pe termen lung, prima sa etapă derulându-se din 2024 până în 2027.

Obiectivul inițial este de a renova, pe lângă casele individuale, a unei suprafețe încălzită în blocuri locative de 370.000 m², inițiativa fiind finanțată de guvern și de parteneri internaționali. Bugetul sprijină stimulentele financiare sub forma a două componente complementare de subvenționare: finanțarea nerambursabilă și alocarea. Componenta de finanțare nerambursabilă acoperă până la 70% din costurile totale de investiții pentru blocurile locative, iar cel puțin 30% din costurile totale - suportată de locuitorii blocurilor locative, reprezentați de Asociațiile de Proprietari în Condominiu (în continuare – Asociații sau APC). O parte din contribuție, de asemenea, ar putea fi acoperită din grant oferit de CNED pentru categorie de populație vulnerabile din punct de vedere energetic.

Pornind de la ponderea esențială a costurilor energetice în total costuri a gospodăriilor casnice, contribuția proprie de minimum 30% rămâne o constrângere majoră pentru majoritatea Asociațiilor, deoarece capacitățile financiare ale acestora sunt reduse. Astfel, în contextul creșterii interesului pentru implementarea unor astfel de proiecte, Asociațiile trebuie să dispună de mijloace financiare disponibile pentru a finanța măsurile de eficiență energetică. Bunele practici europene (Germania, Franța, Letonia, Lituania), demonstrează cu precădere că sectorul condominiu (clădiri multietajate/blocuri locative) este sectorul cu cel mai mare potențial nevalorificat de creștere a eficienței energetice și cu cele mai complexe bariere sistemice, inclusiv de acces la finanțare¹. Prin urmare, identificarea soluțiilor de asigurare a accesului la finanțare a Asociațiilor, prin facilitarea accesului la credite bancare și împrumuturi nebankare devine o prioritate de bază a politicilor publice.

Potențialul financiar redus al Asociațiilor coroborate cu angajamentele Republicii Moldova de creștere a eficienței energetice a blocurilor locative, determină necesitatea asigurării cadrului normativ relevant pentru facilitarea accesului Asociațiilor la instrumente de credit acordarea acestora a suportului din partea statului prin:

- ***emiterea de garanții financiare*** pentru creditele atrase de Asociații pentru implementarea măsurilor de eficiență energetică (angajament scris față de creditor, asumat de către CNED, privind răspunderea pentru o parte din suma principală a creditului acordat de către creditor Asociațiilor, emis în scopul asigurării cu gaj suficient a creditelor acordate de către creditor asociațiilor de proprietari în condominiu pentru finanțarea proiectelor de eficiență energetică și/sau de valorificare a surselor regenerabile de energie – definiție la art.3 din Legea nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică);
- ***acordarea de compensații financiare*** sub formă de compensare a unei părți din dobânda la creditele atrase de Asociații pentru implementarea măsurilor de eficiență energetică (mijloace financiare acordate de CNED creditorului în scopul compensării dobânzilor la creditele acordate Asociațiilor pentru finanțarea proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a surselor regenerabile de energie - definiție la art.3 din Legea nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică).

Funcțiile de emiteră a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare către Asociații, revine CNED. Astfel, conform art.23³ din Legea nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică, CNED poate emite garanții financiare și poate acorda compensații financiare, în conformitate cu condițiile programelor de finanțare, ale produselor de garantare și/sau compensare, în limitele capacității proprii de garantare sau de acordare a compensațiilor financiare, precum și în limitele plafoanelor aprobate de Guvern pentru fiecare creditor, în conformitate cu criteriile de risc stabilite de CNED în colaborare cu organul central de specialitate al administrației publice în domeniul energiei. Criteriile de eligibilitate a creditorilor și modul de acordare și gestionare a garanțiilor financiare și a compensațiilor

¹ Banca Mondială. "Energy Efficiency: Lessons Learned from Success Stories in Central and Eastern Europe." Raport regional, 2024; Interreg Europe. "Financing and Incentivising Energy Renovation of Condominiums: Policy Learning Platform." Raport tematic, 2024.

financiare se stabilesc de către Guvern, iar Produsele de garantare sau de compensare se elaborează, se aprobă și se modifică de către CNED în conformitate cu programele de finanțare și cu alte priorități de politici publice stabilite de Guvern, cu obiectivele de eficiență energetică, precum și cu condițiile stabilite în acordurile cu partenerii de dezvoltare.

De asemenea, art.23¹, lit.d) din legea menționată, prevede că emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare se finanțează din contul mijloacelor financiare ale Fondului pentru eficiență energetică, gestionat de CNED.

În vederea asigurării punerii în aplicare a prevederilor Legii nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică, cu referire la asigurarea executării funcțiilor de emitere a garanțiilor și acordare a compensațiilor financiare de către CNED, a fost realizată consolidarea instituțională a acesteia, atribuirea de funcții corespunzătoare, crearea de subdiviziune internă specializată și responsabilă de realizarea atribuțiilor de emitere a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare, prin modificarea Hotărârii de Guvern nr.1060/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Instituției Publice Centrul Național pentru Energie Durabilă (HG nr.765/2025).

Instituirea instrumentelor de finanțare sub forma garanțiilor financiare a fost identificată ca fiind necesară în urma consultărilor cu băncile comerciale din Republica Moldova. Instituțiile financiare au semnalat că acordarea creditelor către asociațiile din condominiu pentru finanțarea sau cofinanțarea proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a energiei din surse regenerabile este limitată de lipsa unor garanții adecvate. Asociațiile din condominiu, în majoritatea cazurilor, nu dețin active suficiente care ar putea fi oferite în gaj, ceea ce reduce considerabil accesul acestora la finanțare bancară sau nebanară.

Totodată, acordarea suportului financiar pentru compensarea parțială a ratei dobânzii la creditele contractate de asociațiile din condominiu de la băncile comerciale și organizațiile de creditare nebanară reprezintă un instrument complementar esențial. Acesta contribuie la reducerea costului total al finanțării și la creșterea atractivității investițiilor în eficiență energetică, în special în contextul ratelor dobânzilor practicate pe piață.

Analiza fezabilității și a modelelor optime de implementare a două instrumente financiare catalitice – garanțiile de credit și grantul pentru dobânda la credite – este rezultatul evaluării bunelor practici din jurisdicții europene avansate (Germania, Franța, Letonia, Lituania), cu concentrare pe segmentul cu cel mai mare potențial nevalorificat și cu cele mai complexe bariere sistemice: sectorul condominiilor (blocuri locative/clădiri multietajate)².

Studiile denotă că cele mai bună intervenții ale statului pentru facilitarea programelor de eficiență energetică sunt instrumentele combinate (combinări de instrumente de suport financiar - blended finance), comparativ cu cele izolate care au un succes mai redus. Aceasta presupune utilizarea judicioasă a capitalului public nu ca substitut, ci ca un catalizator pentru a mobiliza capital privat la scară. Garanțiile de credit se dovedesc a fi cel mai eficient instrument de multiplicare a capitalului (leverage) privat, în timp ce subvențiile (fie prin granturi de capital, fie prin bonificarea dobânzii) poate veni ca un catalizator suplimentar pentru atractivitatea programelor de eficiență energetică, promovate de stat.

Studiile menționate denotă că statul, prin instrumentele sale financiare de stimulare a proiectelor de eficiență energetică, trebuie să asigure măsuri de încurajare a investițiilor în domeniul de

² Bruegel. "How to finance the European Union's building decarbonisation plan." Raport de analiză, iulie 2024; "ERDF Financial Instruments for Energy Efficiency in Latvia: Case Study." Studiu de caz, 2023; OECD. "Guarantees and Insurance: Four Instruments to Unlock Finance for Clean Energy in Emerging Markets." Policy Brief, noiembrie 2025; KfW Bankengruppe. "Energy-Efficient Refurbishment Programme: Annual Report 2024." Frankfurt am Main, 2024; Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME). "Éco-PTZ: Bilan et Perspectives." Raport de evaluare, 2023; Banca Mondială. "Energy Efficiency: Lessons Learned from Success Stories in Central and Eastern Europe." Raport regional, 2024; Interreg Europe. "Financing and Incentivising Energy Renovation of Condominiums: Policy Learning Platform." Raport tematic, 2024.

eficiență energetică. OECD și Băncii Mondiale, relevă următoarele aspecte probleme care reduc din interesul sectorului privat în proiectele de eficiență energetică:

- a) **Asimetrie Informațională.** Există un decalaj cognitiv profund între diferiții actori de pe piață. Pe de o parte, proprietarii de clădiri nu dispun de informații fiabile și standardizate privind performanța energetică a clădirilor lor sau rentabilitatea potențială a investițiilor. Pe de altă parte, creditorii nu au capacitatea tehnică de a evalua riscul de performanță al proiectelor de eficiență energetică (riscul ca economiile de energie să nu se materializeze) și, prin urmare, îl includ într-o primă de risc generală și prohibitivă, care poate crește costul creditului. Garanțiile financiare emise și compensarea unei părți din dobânda creditului are ca efect de intervenție reducerea cuantumului acestei prime de risc și menținerea ratei dobânzii (costul creditului) la o valoare similară creditelor generale sau chiar în reducerea acestora.
- b) **Costuri de tranzacție ridicate.** Proiectele de renovare energetică, în special în sectorul rezidențial, sunt de valoare mică, eterogene și dispersate geografic. Pentru o bancă, costurile administrative de evaluare, structurare, monitorizare și executare a unui credit pot fi comparabile cu cele pentru un credit corporativ de valoare mai mare. Această ineficiență structurală face ca segmentul de retail al proiectelor de eficiență energetică să fie neatractiv pentru sectorul bancar tradițional. Prin urmare, intervenția statului prin diverse forme de stimulare are ca efect creșterea interesului creditorilor în finanțarea proiectelor de eficiență energetică.

În esență, experiența europeană evidențiază că o garanție este un produs de creditare condiționată. Garantul (de obicei, o instituție publică de dezvoltare) nu oferă finanțare directă, ci se angajează să acopere pierderile creditorului până la un anumit plafon, în cazul în care împrumutul final intră în incapacitate de plată. Acest mecanism are un dublu efect benefic:

- a) **Efectul de multiplicator.** Încurajează creditorii să finanțeze proiecte și clienți pe care, în absența garanției, i-ar considera ne-bancabili din cauza profilului de risc.
- b) **Efectul de îmbunătățire a condițiilor.** Chiar și pentru clienții bancabili, prezența garanției publice reduce cerințele de capital reglementat pentru bancă (conform Acordurilor Basel III și IV și național) și îi permite să ofere condiții de creditare mai favorabile (dobânzi mai mici, perioade de rambursare mai lungi, cerințe de colateral/gaj reduce).

Aceleași studii opinează că dacă garanțiile se adresează în principal aversiunii la risc a creditorului, subvenționarea dobânzii pentru creditele pentru proiectele de eficiență energetică vizează direct constrângerile de lichiditate și accesibilitate ale debitorului/beneficiarului de proiect. Acest instrument reduce costul creditării, transformând un proiect cu o perioadă de recuperare a investiției neatractivă într-o propunere financiară viabilă și imediată pentru beneficiar.

Prin urmare, intervenția propusă urmărește valorificarea celor mai bune practice europene în domeniul de facilitare a creditării proiectelor de eficiență energetică, precum și punerea în aplicare a cadrului normativ necesar emiterii de garanții financiare și acordării de compensații financiare de către CNED care să reducă riscul perceput de instituțiile financiare și să sporească capacitatea asociațiilor din condominiu de a asigura cofinanțarea necesară, contribuind astfel la accelerarea renovării energetice a clădirilor rezidențiale.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

Obiectivul general al proiectului este facilitarea accesului Asociațiilor de Proprietari în Condominiu la finanțare pentru implementarea proiectelor de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă.

Obiectivele specifice sunt:

- ✓ Reducerea consumului de energie în blocurile locative cu cel puțin 40% per proiect

finanțat, prin sprijinirea reabilitării energetice a unui număr de minimum 45 de blocuri locative până în anul 2030;

- ✓ Reducerea riscului de credit pentru băncile comerciale și organizațiile de creditare nebanară prin aplicarea mecanismelor de garantare financiară și/sau compensare parțială a dobânzilor, în vederea stimulării acordării creditelor pentru proiecte de eficiență energetică destinate Asociațiilor de Proprietari în Condominiu;
- ✓ Creșterea numărului de credite acordate Asociațiilor de Proprietari în Condominiu pentru proiecte de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă în blocurile locative.

Totodată, proiectul are drept scop alinierea la noile modificări ale Legii nr.139/2018, HG nr.1060/2023 și asigurarea realizării Agendei de reforme aferentă Planului de creștere economică 2025-2027, prin facilitarea implementării măsurilor de eficiență energetică a blocurilor de locuit, prin asigurarea cadrului normative privind facilitarea accesului Asociațiilor la următoarele instrumente financiare gestionate de CNED:

- emiterea de garanții financiare la credite;
- acordarea de compensații financiare la credite.

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Blocurile locative și casele specializate (case cu mai multe apartamente) sunt gestionate de Asociații (Asociații pentru Proprietari în Condominiu - APC), de Întreprinderile Municipale de Administrare a Locuințelor (IMGFL), Asociații de Proprietari de Locuințe Privatizate (APLP), cooperative de construcție a locuințelor (CCL) și alte forme de administrare. Conform Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, blocurile locative și casele specializate care dispun de diverse forme de administrare menționate, cu excepția celor deja conformat, trebuie să se reorganizeze în Asociații. De aceea, în vederea asigurării respectării cadrului normative și excluderii riscurilor de neconformitate în gestiunea riscului de credit în contextual garanțiilor și compensațiilor financiare, vor fi admise pentru acces la garanții și compensații financiare doar Asociațiilor care sunt constituite și activează în conformitate cu Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.

Regulamentul privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED stabilește cadrul procedural de emitere a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare. Acesta este structurat în șase capitole, după cum urmează:

Capitolul I prezintă dispozițiile generale ale activității de emitere a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare de către CNED. De asemenea, sunt prezentate principiile care stau la baza implementării prevederilor Regulamentului și care țin de: (i) *transparența*, (ii) *diversitatea*, (iii) *egalitatea*, (iv) *libera concurență* și (v) *principiul primul venit, primul servit*, conform cărora este desfășurată întreaga activitate de garantare/compensare. La fel în Capitolul I sunt descrise noțiunile de bază utilizate pe parcursul textului precum și obiectivele emiterii de garanții financiare și de acordare a compensațiilor financiare pentru creditele destinate finanțării măsurilor de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile contractate de asociațiile din condominiu.

Capitolul II reglementează condițiile de eligibilitate și procedura de selectare a băncilor și organizațiilor de creditare nebanară în calitate de creditor. Astfel, sunt stabilite condițiile pe care creditorii trebuie să le îndeplinească pentru a putea semna un contract de colaborare cu CNED în vederea obținerii de garanții financiare și compensații financiare pentru creditele și împrumuturile acordate asociațiilor din condominiu. De asemenea, este prezentată procedura de depunere a cererii de către entitățile interesate, modul de examinare a acestora de către CNED, condițiile solicitării de informații suplimentare, precum și încheierea contractului de colaborare

în cazul acceptării. Totodată, este prevăzută obligația CNED de a publica lista creditorilor acceptați, pentru a asigura transparența procesului.

Capitolul III stabilește criteriile de eligibilitate a beneficiarilor – asociații din condominiu. Pentru a beneficia de credite/împrumuturi cu garanția și compensarea dobânzii de către CNED, asociațiile din condominiu trebuie să îndeplinească cumulativ o serie de condiții legale, financiare și procedurale. Astfel, asociația din condominiu trebuie să fie legal constituită și înregistrată în Registrul de stat al unităților de drept, să nu se afle în proces de insolvență, reorganizare sau lichidare și să nu aibă restanțe față de bugetul public național. De asemenea, aceasta trebuie să fie organizată în mod expres sub formă juridică de asociație din condominiu. Un element esențial îl constituie existența hotărârii adunării generale privind aprobarea proiectului de eficiență energetică și/sau valorificare a energiei din surse regenerabile, precum și a modului de finanțare a acestuia.

Capitolul IV reglementează cadrul privind emiterea, administrarea și executarea garanțiilor financiare emise de CNED în favoarea creditorilor pentru creditele și împrumuturile contractate de asociațiile din condominiu destinate proiectelor în domeniul eficienței energetice și valorificare a energiei din surse regenerabile. Astfel, la solicitarea creditorului, CNED poate emite garanții financiare individuale în următoarele condiții:

- plafonul maxim de garantare de 90% din valoarea creditului;
- comisionul de garantare urmează a fi stabilit în cadrul produselor de garantare ce urmează a fi dezvoltate, dar se prognozează că acesta nu va depăși 1%-1,5% din soldului creditului garantat.

Totodată, sunt detaliate condițiile și procedura de executare a garanției financiare în cazul creditelor neperformante, inclusiv documentele necesare, termenul de plată, dreptul CNED de a refuza executarea în caz de fraudă sau abuz, precum și mecanismul de recuperare proporțională a sumelor din valorificarea gajului (dacă acesta există). Sunt prevăzute obligații clare de raportare și recuperare pentru creditor, precum și dreptul CNED de a întreprinde acțiuni proprii de urmărire a debitorilor.

Capitolul V reglementează mecanismul de acordare, calcul și monitorizare a compensațiilor financiare pentru dobânzile aferente creditelor contractate de asociațiile din condominiu în vederea implementării proiectelor investiționale în domeniul eficienței energetice și valorificare a energiei din surse regenerabile. Astfel, sunt prezentate condițiile în care CNED acordă compensații, și anume:

- pentru compensare sunt eligibile doar creditele în lei moldovenești
- cu maturitate de până la 7 ani
- expunere maximă per beneficiar nu poate depăși suma de 10 milioane lei
- rate efectivă a dobânzii suportată de beneficiar nu va depăși 5% anual.

Totodată, este prezentată formula de calcul a compensației, limitele dobânzii aplicabile de creditor (în raport cu rata de referință publicată de BNM și marja maximă admisă), precum și regulile de revizuire periodică a ratei de referință. În cele din urmă, Capitolul V stabilește obligațiile creditorilor privind plafonarea costurilor, respectiv doar comision de acordare a creditului de maxim 0,5%, interdicția majorării ratei maxime pe durata contractului, aplicarea unor condiții de piață echitabile și uniforme, precum și competențele CNED de monitorizare și, după caz, excludere a creditorilor care nu respectă regulile stabilite.

Capitolul VI stabilește cadrul financiar și de raportare privind implementarea mecanismului de garanții și compensații financiare. Astfel, mijloacele financiare destinate garanțiilor și compensațiilor sunt gestionate de CNED prin intermediul Fondului pentru eficiență energetică CNED poate implementa produse combinate (garanții și compensații într-un singur produs), cu consultarea prealabilă a creditorilor. Totodată, cheltuielile administrative ale CNED pentru gestiunea (emiterea, acordarea, administrarea, monitorizarea) garanțiilor financiare și

compensațiilor financiare urmează a fi acoperite în conformitate cu pct.68 din Statutul CNED, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1060/2023.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

În urma modificărilor operate la Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică, prin care CNED a fost mandatată să emită garanții financiare și să acorde compensații pentru creditele contractate de asociațiile din condominiu, adoptarea unui Regulament de către Guvern pentru operaționalizarea acestor instrumente este indispensabilă. În lipsa acestuia, prevederile legale nu pot fi aplicate, întrucât nu sunt stabilite caracteristicile de bază a instrumentelor, criteriile de eligibilitate și mecanismele de implementare. Menținerea situației actuale ar bloca aplicarea legii și ar limita accesul asociațiilor din condominiu la finanțare.

Prin urmare, nu au fost analizate opțiuni alternative, deoarece aprobarea Regulamentului reprezintă unica modalitate viabilă de punere în aplicare a cadrului normativ și asigurarea consolidării și facilitării măsurilor de eficiență energetică.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED nu implică instituirea unui nou cadru instituțional. Implementarea prevederilor acestuia va fi realizată de către CNED, în cadrul structurii organizaționale existente, unde a fost creat *Serviciul garanții și compensații financiare*, responsabil de administrarea și operaționalizarea acestor instrumente.

Emiterea de garanții financiare și acordarea de compensații financiare va avea un impact pozitiv pe termen lung asupra domeniului eficienței energetice, asigurând în acest sens resursele financiare necesare din contul Fondului pentru eficiență energetică și alte mijloace financiare, pentru Asociații în vederea implementării proiectelor de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă, contribuind astfel la atingerea obligației până la 31 decembrie 2030 de a obține economii de energie anuale echivalente cu minimum 0,8% din valoarea medie a consumului de energie finală înregistrat între 1 ianuarie 2019 și 1 ianuarie 2022.

De asemenea, obținerea economiilor de energie va determina reducerea resurselor energetice și a cheltuielilor aferente acestora de către gospodăriile casnice, precum și optimizarea cheltuielilor publice de compensare a facturilor la energie.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Conform prevederilor Programului privind implementarea schemei de obligații în domeniul eficienței energetice pentru perioada 2024-2026 aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2023 a fost estimată mobilizarea anuală de resurse financiare în valoare de **minim 229 de milioane lei sub formă de granturi și donații din partea partenerilor de dezvoltare și/sau a organizațiilor internaționale**, care constituie 50% din suma echivalentă de 458 de milioane de lei prevăzută a fi acumulată anual.

În rezultatul discuțiilor purtate cu partenerii de dezvoltare și organizațiile internaționale, până la moment, a fost prevăzută obținerea mijloacelor financiare sub formă de grant în valoare de cca. 10 mil. Euro din partea Băncii Europene pentru Investiții și cca. 1 mil Euro din partea Uniunii Europene (pentru Programul de finanțare Fondul pentru Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial din Moldova – în continuare FEERM) precum și a cca. 8,5 mil Euro (1 mil. euro pentru Programul de finanțare FEERM și 7,5 mil. euro pentru Programul Eco-Vouchere) din partea Agenției Norvegiene pentru Dezvoltare și Cooperare (NORAD) prin intermediul Agenției de Cooperare Internațională a Germaniei (GIZ). Acordarea mijloacelor financiare sus

menționate urmează a fi efectuată în baza prevederilor acordurilor ce urmează a fi semnate în acest sens.

Prin urmare, mijloacele financiare ale Fondul pentru Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial, parte a Fondului pentru Eficiență Energetică (FEE) urmează a fi utilizate drept sursă de finanțare pentru toate Programele de finanțare în domeniul eficienței energetice aprobate de Guvern și care urmează a fi implementate de către CNED.

Mai mult ca atât, implementarea schemei de obligații în domeniul eficienței energetice urmează a fi efectuată cel puțin până în anul 2030, astfel mijloacele financiare din partea **partenerilor de dezvoltare și/sau a organizațiilor internaționale** în domeniul eficienței energetice și valorificare a energiei din surse regenerabile se așteaptă că vor fi substanțiale având în vedere procesul de aderare la Uniunea Europeană precum și necesitatea atingerii obligațiunilor în domeniul eficienței energetice la nivel național.

Conform statisticilor oficiale din 2024³, în Republica Moldova există 12028 blocuri locative și case specializate (case cu mai multe apartamente), dintre care 4946 sunt în municipiul Chișinău. Blocurile locative și casele specializate sunt gestionate de 2063 Asociații (APC)⁴ (figura 1), iar restul de Întreprinderile Municipale de Administrare a Locuințelor (IMGFL), Asociații de Proprietari de Locuințe Privatizate (APLP), cooperative de construcție a locuințelor (CCL) și alte forme de administrare⁵. Partea preponderentă a Asociațiilor este concentrată în mun. Chișinău (1531 Asociații sau 74,2% din total), distribuție determinată, în special, de concentrarea economiei naționale în capitală (61% din PIB este obținut în mun. Chișinău, conform datelor din 2023).

Figura 1. Numărul de APC la 02.03.2026, unități

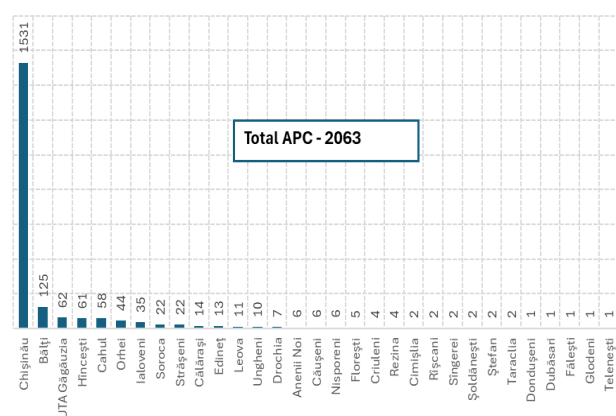
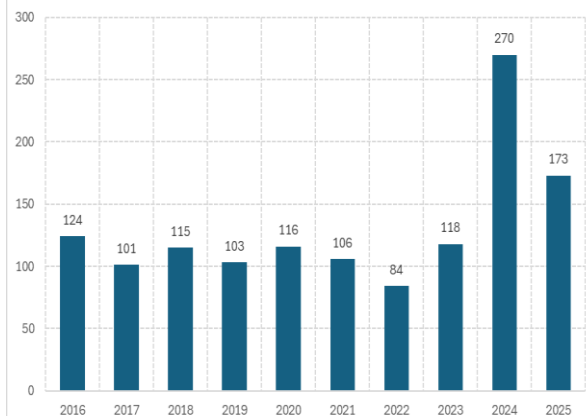


Figura 2. Numărul de APC înregistrate



Sursa: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice>

Odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu (14.01.2023), se observă și o creștere esențială a numărului de Asociații noi înregistrate (figura 2), în special în ultimii 2 ani). Prin urmare, în vederea asigurării respectării cadrului normative și excluderii riscurilor de neconformitate în gestiunea riscului de credit în contextual garanțiilor și compensațiilor financiare, vor fi admise pentru acces la garanții și compensații financiare doar Asociațiilor care sunt constituite și activează în conformitate cu Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.

Cu referire la oferirea garanțiilor financiare, a fost estimat că pentru asigurarea cofinanțării proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a energiei din surse regenerabile, finanțate în cadrul Programului FEERM sunt necesare pentru următorii 3 ani:

³ <https://statbank.statistica.md>

⁴ <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice>

⁵ forme de administrare identificate conform https://logos-pres.md/en/article/dysfunctions-of-the-housing-stock/?utm_source=chatgpt.com.

- emiterea garanțiilor financiare estimate în valoare de 113 milioane lei (scenariu 2) până la 155 milioane lei (scenariu 1), fapt ce va asigura debursarea creditelor pentru astfel de proiecte în valoare de cca. 172 milioane lei;
- acordarea compensațiilor financiare de către CNED în valoare de la 17 milioane lei (scenariul 2) până la 24 mil lei (scenariul 1).

Valoarea exactă a acestora urmează a fi precizată în cadrul produselor financiare ce urmează a fi elaborate și aprobate în acest sens de către CNED, cu luarea în considerare a prevederilor Programului de Finanțare FEERM aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 251/2024 și a statutul Instituției Publice Centrul Național pentru Energie Durabilă aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1060/2023.

În tabelul 1 sunt prezentate scenariile și valoarea garanțiilor financiare estimate, considerând următoarele ipoteze:

- estimările sunt realizate pentru următorii 3 ani (2027-2029) și presupun emiterea de garanții și acordarea de compensanții financiare pentru 90 de Asociații;
- proiectele sunt finanțate în proporție de 70% grant din FEERM.
- contribuția asociațiilor din condominiu este de 30% din valoarea proiectului total;
- se estimează că 70% din asociațiile din condominiu vor asigura această contribuție prin credite;
- cota garanției financiare emise de CNED constituie 90% din valoarea creditului;
- durata creditelor atrase de Asociații este de 5 ani;
- scenariul 1 (impact maxim): fără acordarea ajutorului financiar sub formă de alocații pentru o parte din contribuția proprie a Asociației (pentru gospodării vulnerabile, compensarea unei părți din contribuția de 30% a Asociației-parte care nu va fi creditată), scenariul 2 (impact minim): acordarea ajutorului financiar sub formă de alocații pentru o parte din contribuția proprie a Asociației (pentru gospodării vulnerabile, compensarea unei părți din contribuția de 30% a Asociației-parte care nu va fi creditată) în proporție de 50% în anul 2027, 33% - 2028, 17% - 2029.

Tabelul 1. Estimări cu privire la valoarea garanțiilor financiare și valoarea compensațiilor pentru compensarea dobânzii

Anul	Număr APC aprobate	Valoarea totală a proiectelor, lei	Grant din FEERM, lei	Contribuția beneficiari totală	Contribuția beneficiari ce vor lua credit, lei	Rata alocațiilor acordate de CNED pentru o parte din contribuția beneficiarilor (gospodării vulnerabile), %	Valoarea alocațiilor acordate de CNED pentru o parte din contribuția beneficiarilor (gospodării vulnerabile), lei	Valoarea creditului cu garanție financiară (aportul beneficiarilor din contul creditului), lei	Valoarea compensațiilor aferente dobânzilor pentru creditele emise în anul de referință, lei
2027	10	130 000 000	91 000 000	39 000 000	19 110 000	0%	-	19.110.000 (scenariul 1)	2.625.931
						50%	9 555 000	9 555 000 (scenariul 2)	1.312.965
2028	35	455 000 000	318 500 000	136 500 000	66 885 000	0%	-	66.885.000 (scenariul 1)	9.190.758
						33%	22 295 000	44.590.000 (scen. 2)	6.127.172
2029	45	585 000 000	409 500 000	175 500 000	85 995 000	0%	-	85.995.000 (scenariul 1)	11.816.688
						17%	14 332 500	71.662.500 (scenariul 2)	9.847.240
Total – scenariu 1, lei								154.791.000	17.287.377
Total – scenariu 2, lei								113.226.750	23.633.377

Sursa: calcule realizate de autor

Pentru ambele scenarii prezentate în tabelul de mai sus au fost efectuate estimările pentru plățile ce urmează a fi realizate de CNED pentru perioada 2027-2029 pentru acoperirea compensațiilor financiare și a garanțiilor financiare, inclusiv pentru executarea acestora, (tabelul 2).

Estimările au fost realizate pentru un an calendaristic complet, pentru o percepție mai pertinentă a impactului financiar anualizat, însă CNED va iniția implementarea acestor instrumente financiare din semestrul 2 al anului 2026.

Tabelul 2. Estimări cu privire la situația Fluxurilor financiare pentru creditele potențiale a fi acordate în perioada 2027-2033

Scenariul 2 (impact minim)

Indicatori	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Numarul de APC	10	35	45					
Credite atrase de APC pentru proiecte de eficienta energetica	9.555.000	44.590.000	71.662.500					125.807.500
Plati realizate de CNED dupa anul financiar								
Compensare dobanda	442.857	2.428.346	5.281.270	4.154.876	2.910.534	1.593.303	476.192	17.287.377
Executare garantii financiare (rata de neperformanta credite = 20%)	1.600.906	7.452.553	15.747.266	11.677.145	7.220.659	2.851.288	0	46.549.817
Cheltuieli administrare proces garanții/compensații	87.798	449.286	938.308	685.610	472.445	251.799	71.282	2.956.528
TOTAL plati CNED	2.131.560	10.330.186	21.966.844	16.517.631	10.603.638	4.696.389	547.474	66.793.723
Surse acoperire plati								
Incasari comision garantare	87.798	449.286	938.308	685.610	472.445	251.799	71.282	2.956.528
TOTAL surse finantare - Fondul pentru eficientă energetică	2.131.560	10.330.186	21.966.844	16.517.631	10.603.638	4.696.389	547.474	66.793.723
Excedent/Deficit	0	0	0	0	0	0	0	0

Scenariul 1(impact maxim)

Indicatori	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Numarul de APC	10	35	45					
Credite atrase de APC pentru proiecte de eficienta energetica	19.110.000	66.885.000	85.995.000					171.990.000
Plati realizate de CNED dupa anul financiar								
Compensare dobanda	885.714	3.823.360	7.061.477	5.505.001	3.785.542	2.000.852	571.430	23.633.377
Executare garantii financiare (rata de neperformanta credite = 20%)	2.732.741	11.429.839	20.783.586	15.248.209	9.193.575	3.421.546	0	62.809.496
Cheltuieli administrare proces garanții/compensații	163.869	688.489	1.235.311	900.795	611.045	315.378	85.539	4.000.425
TOTAL plati CNED	3.782.324	15.941.688	29.080.374	21.654.005	13.590.162	5.737.776	656.969	90.443.298
Surse acoperire plati								
Incasari comision garantare	163.869	688.489	1.235.311	900.795	611.045	315.378	85.539	4.000.425
TOTAL surse finantare - Fondul pentru eficientă energetică	3.782.324	15.941.688	29.080.374	21.654.005	13.590.162	5.737.776	656.969	90.443.298
Excedent/Deficit	0	0	0	0	0	0	0	0

Sursa: calcule realizate de autor

Având în vedere faptul că, până la moment nu există suficientă experiență reprezentativă cu privire la creditele contractate de Asociații de la băncile comerciale sau alte instituții financiare, pe motiv că numărul de credite acordate acestora este foarte mic sau chiar nu există în cazul unor bănci comerciale, pentru estimarea riscului de credit aferente garanțiilor financiare care urmează a fi acordate de CNED, în calcule a fost luată rată a creditelor neperformante din total credite, foarte prudentă, în cuantum de 20%. Aceasta este mai mare cu cca. 5,1p.p comparativ cu rată medie pentru creditele neperformante acordate solicitanților din sectorului agricol (perioada 2024 – 2025), care reprezintă unul dintre cele mai riscante sectoare sub aspectul creditelor neperformante acordate conform datelor publicate de Banca Națională a Moldovei (tabelul 3).

Cu referire la mijloacele financiare necesare pentru acoperirea compensațiilor financiare a fost estimat că vor fi necesare mijloace financiare în valoare de la 17 milioane lei până la 24 milioane lei pe durata implementării instrumentului financiar (tabelul 2), care vor fi acoperite din contul mijloacelor financiare disponibile în cadrul Fondului pentru Eficiență Energetică, în ipoteza obținerii creditelor pe o durată de 60 luni (5 ani) la o rată a dobânzii de 5% anual.

Totodată, este de menționat că finanțarea emiterii garanțiilor financiare și acordării compensațiilor financiare va fi efectuată din mijloacele financiare existente ale Fondului pentru eficiență energetică, constituit conform prevederilor Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică. Prin urmare, implementarea prezentei Hotărâri de Guvern nu implică mijloace financiare adiționale de la Bugetul de Stat.

Tabelul 3. Rata creditelor neperformante pe tipuri de credite și ramuri de activitate

Nr.	Denumirea ramurii debitorului	Sold 2025, mil. MDL	Rata creditelor neperformante, %	
			2024	2025
1.	Agricultura	5.334,6	19,2%	10,6%
2.	Industria alimentară	4.772,1	5,5%	4,2%
3.	Domeniul construcțiilor	3.279,4	3,5%	1,8%
4.	Credite de consum	19.241,7	3,0%	3,8%
5.	Industria energetică	2.685,2	0,4%	6,6%
6.	UAT/instituții subordonate UAT	890,8	0,9%	0,2%
7.	Industria productivă	3.538,9	8,7%	5,1%
8.	Domeniul comerțului	21.156,3	2,5%	2,3%
9.	Mediul financiar nebanca	3.797,3	0,1%	0,0%
10.	Procurarea imobilului	26.092,6	1,4%	4,6%
11.	Persoane fizice care practică activitate	2.073,6	14,4%	10,2%
12.	Transport, telecomunicații și dezvoltarea rețelei	3.326,1	2,9%	3,2%
13.	Domeniul prestării serviciilor	3.974,3	5,1%	5,8%
14.	Alte credite acordate	4.082,2	8,4%	3,4%
	Total	104.251,2	4,2%	4,1%

Sursa: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB12.xhtml>

Intervenția planificată a statului privind stimularea măsurilor de eficiență energetică a blocurilor locative prin instrumentele garanției și compensații financiare planificat pentru anii 2027-2029 are un impact economic și energetic semnificativ, atât la nivel agregat, cât și la nivelul beneficiarilor individuali.

Astfel, investițiile în eficiență energetică produc efecte economice relevante atât în etapa de implementare, cât și pe termen lung. În perioada realizării intervenției, investițiile privind proiectele preconizate generează un impact conjunctural imediat, estimat la circa 1,57 lei pentru fiecare leu investit, prin creșterea cererii pentru lucrări, materiale, echipamente și servicii conexe, ceea ce stimulează activitatea economică și ocuparea forței de muncă. Astfel, finanțarea a 90 de Asociații, care determină o valoare cumulată a proiectelor de reabilitare energetică de 1,17 miliarde lei, vor genera o creștere a fluxului lanțului valoric de producere și consum în economie cu aproape 700 mil lei (vânzări, salarii, etc.). Aceste calcule se bazează pe multiplicatorul producției în sectorul activității de construcții care este estimat la 1,83 și un multiplicator al taxelor de 1,16. Totodată, analiza ia în calcul și cota locală în procesul de achiziție. Astfel, dacă în cazul lucrărilor de construcții cota locală poate fi considerată de 100%, atunci în ceea ce privește materialele utilizate în sector, atunci circa 50% sunt de import, ceea ce are un impact negativ asupra creșterii economice.

Ulterior realizării investiției, efectele se extind și se consolidează prin economiile de energie obținute, reducerea costurilor pentru gospodării, întreprinderi și instituții publice, precum și prin diminuarea dependenței de importurile de resurse energetice.

În același timp, literatura internațională evidențiază că aceste investiții generează un efect multiplicator total de cel puțin 4 ori valoarea inițială, ca rezultat al beneficiilor directe și indirecte cumulate. Acestea includ stimularea sectoarelor economice locale, creșterea veniturilor bugetare, îmbunătățirea confortului locativ și a sănătății populației, reducerea sărăciei energetice, precum și diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră și a poluării aerului.

Prin urmare, eficiența energetică trebuie abordată ca un instrument integrat de politică economică și socială, capabil să contribuie simultan la creșterea economică, consolidarea securității energetice, sporirea competitivității și avansarea obiectivelor de dezvoltare durabilă. În acest context, promovarea și finanțarea consecventă a proiectelor de eficiență energetică reprezintă o direcție strategică esențială pentru modernizarea economiei și creșterea bunăstării populației.

Din punct de vedere fizic, suprafața totală reabilitată va ajunge la 220,5 mii m², cu o creștere graduală de la 24,5 mii m² în 2027 la 110,25 mii m² în 2029. Această extindere a programului se reflectă direct în reducerea consumului de energie termică. Consumul anual înainte de

reabilitare este estimat la 46,4 mil kWh, iar după intervenție acesta scade la circa 15,95 mil kWh. Prin urmare, economia totală de energie se ridică la aproximativ 30,5 mil kWh/an, ceea ce înseamnă o reducere esențială a necesarului energetic.

Efectul financiar al acestor economii este la fel de important. Economii financiare totale generate din reducerea consumului de energie termică sunt estimate la circa 53,0 mil lei anual. Acest rezultat arată că investițiile în eficiență energetică nu produc doar beneficii tehnice sau de mediu, ci și efecte economice directe și recurente pentru gospodării. Creșterea anuală a economiilor, de la 5,9 mil lei în 2027 la 26,5 milioane lei în 2029, sugerează că beneficiile devin tot mai consistente pe măsură ce programul se extinde.

Tabelul 4. Eficiența energetică agregată a intervenției preconizate

Anul	Număr APC finanțate	Valoarea totală a proiectelor, lei	Grant din FEERM, lei	Contribuția beneficiari totală, lei	Suprafața reabilitată/ mecanism, m2	Consumul de energie termica pana la reabilitare, kWh/an	Consumul de energie termica după reabilitare, kWh/an	Economii energie, kWh/an	Economii financiare din contul economiilor de energie, lei/an
2027	10	130.000.000	91.000.000	39.000.000	24.500	5.158.562	1.772.022	3.386.540	5.892.580
2028	35	455.000.000	318.500.000	136.500.000	85.750	18.054.968	6.202.077	11.852.891	20.624.031
2029	45	585.000.000	409.500.000	175.500.000	110.250	23.213.530	7.974.099	15.239.432	26.516.611
TOTAL	90	1.170.000.000	819.000.000	351.000.000	220.500	46.427.061	15.948.197	30.478.864	53.033.223

Sursa: calcule realizate de autor

La nivel de apartament, estimările indică o rată medie a economiilor de energie (kWh/apartament) de 65,6%, reducând factura consumului de energie pentru un apartamente cu

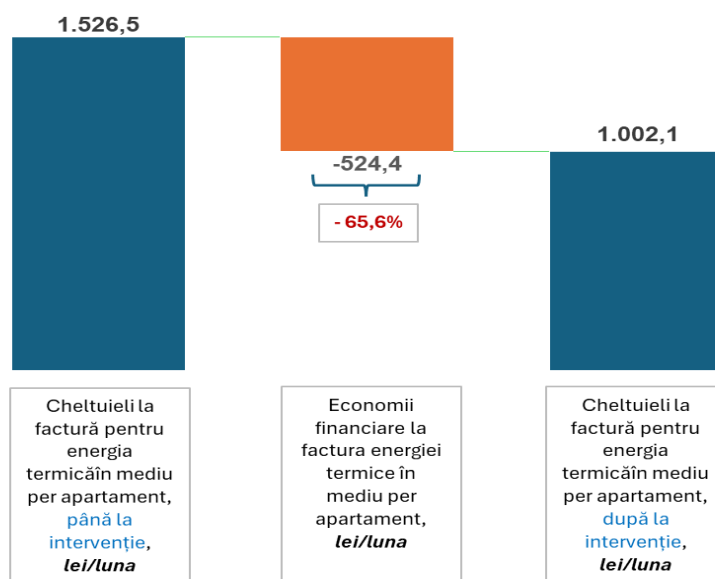


Figura 3. Economii financiare medii per apartament în facturile populației, lei/apartament

Sursa: calcule realizate de autor

circa 524,4 lei/an, de la 1526,5 lei/an înainte de intervenție până la 1002,1 lei/an, ceea ce este un rezultat substanțial al economiilor în facturile populației (figura 3). În esență, mesajul economic rămâne clar: programul reduce considerabil consumul energetic, scade presiunea facturilor pentru populație și generează beneficii financiare anuale semnificative, justificând atât alocarea granturilor, cât și contribuția beneficiarilor.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Conform prevederilor proiectului, se evidențiază trei subiecți principali, participanți în implicarea mecanismului de emitere a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare, și anume:

- CNED – emitent a garanțiilor și acordare a compensațiilor financiare;

- Asociațiile – în calitate de beneficiari ai creditelor garantate cu garanțiile emise și compensații financiare;
- Creditorii – băncile și organizațiile de creditare nebanclară, eligibile, care vor acorda creditele garantate cu garanțiile emise și dobânzile la credite compensate de CNED.

Asociațiile și creditorii sunt entități din sectorul privat. Prin urmare, analiza din continuare evidențiază impactul proiectului asupra entităților enunțate, și anume:

- Se estimează că valoarea medie a unui credit acordat de bănci va varia de la 1 milion lei (scenariul 2) până la 2 milioane lei (scenariul 1) per Asociație cu o durată medie de la 2 la 5 ani.
- Valoarea totală a creditelor acordate către toate Asociațiile va varia de la 126 milioane lei până la 172 milioane lei (tabelul 2), în perioada de 3 ani.
- Cota de garantare va constitui cel mult 90% din valoarea creditului acordat;
- Rata dobânzii la creditele acordate Asociațiilor va fi formată din 2 componente: dobânda medie la depozitele noi ale băncilor pe termen de 6-12 luni plus o marjă fixă de cel mult 5 p.p.. Prin urmare, pornind de la datele statistice istorice, se constată că rata anuală a dobânzii la credite ar putea înregistra valori minime de 8,6% (a.2024) și maxime de 16,4% (a.2022) (tabelul 3). Rata dobânzii la creditele acordate în anul 2022 nu sunt reprezentative, deoarece reprezintă anul de după criza Covid, ceea ce nu reprezintă un eveniment sistematic și reprezentativ. Se observă, că rata dobânzii la creditele acordate de bănci corelează foarte bine cu rata dobânzii formată prin modelul propus în proiect (coeficientul corelației variind de la 0,81% până la 0,88%), ceea ce asigură confirmarea faptului că modul de formare a ratei dobânzii la creditele acordate Asociațiilor este unul pertinent și argumentat. De asemenea, se observă că rata dobânzii la creditele Asociațiilor corelează mai bine cu rata dobânzii la creditele acordate persoanelor juridice, deși valoarea acesteia este mai aproape de creditele acordate persoanelor fizice. Pornind de la specificul formei organizatorico-juridică a Asociațiilor (formate din locatari – persoane fizice) și valoarea mică a creditelor potențiale per Asociație, rata dobânzii la creditele acordate acestora converge mai mult cu rata dobânzii la creditele persoanelor fizice (în 2025: 10,3% rata dobânzii la creditele Asociațiilor și 10,7% la creditele acordate persoanelor fizice, 8,3% - la creditele acordate persoanelor juridice), ceea ce și argumentează că băncile ar putea evalua eligibilitatea Asociațiilor pentru creditare, similar unui grup omogen de persoane fizice.

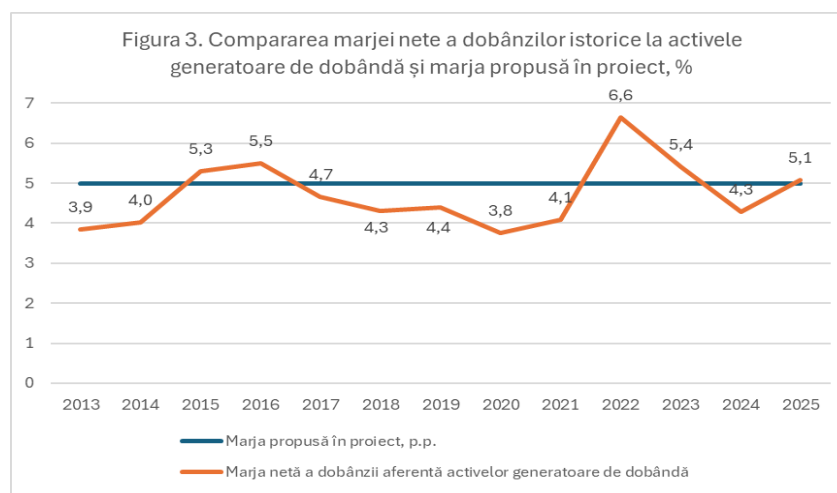
Tabelul 4. Comparatie între ratele medii anuale ale dobânzilor la creditele acordate de bănci (2-5 ani) și rata anuală potențială a dobânzii la credite acordate asociațiilor din condominiu conform proiectului

Ani	Rata dobânzii la credite, termen 2 - 5 ani			Rata dobânzii potențială la creditele acordate APC, %
	Total pe sectorul bancar	Credite - persoane juridice	Credite - persoane fizice	
2013	12,2	11,7	13,3	12,1
2014	10,2	10,0	12,5	11,2
2015	13,9	13,4	15,7	17,5
2016	13,8	13,5	14,3	16,3
2017	10,0	10,2	9,5	11,2
2018	8,6	9,3	7,4	9,8
2019	8,1	8,6	7,4	10,0
2020	8,1	8,5	7,3	9,2
2021	7,1	8,3	5,8	8,7
2022	12,0	10,9	13,4	16,4
2023	12,3	11,4	13,5	11,7
2024	9,3	8,2	10,6	8,6

2025	9,5	8,3	10,7	10,3
Coeficientul corelației	0,88	0,89	0,81	1,00

Sursa: BNM – baza de date interactivă, calcule realizate de autor

- Interesul creditorilor de a acorda credite Asociațiilor, ceea ce determină și realizarea cu succes a obiectivelor proiectului, este analizată prin tratamentul economico-comercial al creditorilor. Analizele realizate denotă că marja maximă de 5 p.p. prevăzută de proiect pentru formarea ratei dobânzii finale la creditele Asociațiilor, este una argumentată și relevantă, dacă se compară cu marja netă a dobânzii înregistrată de bănci la activele generatoare de dobândă (figura 3). Astfel, în anul 2025, marja netă a dobânzii este aproape identică cu marja dobânzii stabilită în formula de formare a dobânzii la creditele Asociațiilor, determinând o rentabilitate echivalentă cu beneficiul economic justificat cu cel de piață.



Sursa: <https://www.bnm.md/>

- Conform proiectului, Asociațiile vor achita un comision de circa 1-1,5% pentru acoperirea cheltuielilor administrative și, eventual, pentru riscul de credit (excedentul înregistrat după acoperirea cheltuielilor administrative ale CNED). Conform estimărilor din tabelul 2, acestea vor varia în mediu de la 6,6 mii lei/an la 8,9 mii lei/an per Asociație (de la 32,9 mii lei la 44,4 mii lei per Asociație pe întreaga perioadă a creditului).
- Cu referire la garanțiile și compensațiile financiare ce urmează a fi oferite de CNED, este de menționat că în conformitate cu estimările efectuate, instituirea acestui mecanism va facilita accesul la finanțare pentru circa 90 Asociații, estimările fiind efectuate considerând și valorile țintă din cadrul Programului de finanțare FEERM, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.251/2024.

În tabelul 5 sunt prezentate calculele pentru produsele de finanțare lansate de CNED precum și cele care urmează a fi aprobate, precum și sursa de acoperire a acestora:

Tabelul 5. Informații cu privire la produsele de finanțare și sursele de acoperire a acestora

Produsul de finanțare \ Sursa de finanțare	SOEE, mil. lei	Contribuții estimate parteneri de dezvoltare, mil. lei	FRVE, mil. lei	Contribuții proprii, mil. lei
Produs de finanțare APC	358,1	358,1	168,5	123,1
Produs de finanțare Case individuale, extrem vulnerabile	27,7	19,0	42,0	4,7

Total, mil lei	385,8	377,1	210,5	127,8
Garanții financiare anuale estimate (valori țintă)	144,3	-	-	-
Compensații financiare anuale estimate valori țintă)	17,6	-	-	-
Produse de finanțare noi, inclusiv „Casa Verde”	698,1	-	-	-
Total, mil lei	1245,8	377,1	210,5	127,8
Total contribuții părți obligate conform prevederilor HG 251/2024, mil. lei	1622,89		-	-

4.4. Impactul social

Aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED va avea un impact social pozitiv asupra populației Republicii Moldova, prin facilitarea și accelerarea implementării proiectelor de eficiență energetică în sectorul rezidențial.

În primul rând, măsura va contribui la reducerea cheltuielilor populației pentru energie, ca urmare a diminuării consumului energetic în clădirile renovate. Reducerea facturilor la energie va avea un efect direct asupra bugetelor gospodăriilor, în special pentru familiile cu venituri mici și medii, contribuind la diminuarea riscului de sărăcie energetică.

În al doilea rând, îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor va conduce la creșterea confortului termic și la îmbunătățirea condițiilor de trai, prin asigurarea unor locuințe mai sigure, mai eficiente și mai sănătoase.

Totodată, implementarea proiectelor de eficiență energetică și valorificare a energiei din surse regenerabile va genera efecte economice indirecte, prin crearea și menținerea locurilor de muncă în sectorul construcțiilor, al serviciilor energetice și al companiilor specializate în realizarea lucrărilor de renovare energetică. Astfel, măsura va stimula activitatea economică locală și va contribui la dezvoltarea competențelor profesionale în domeniul eficienței energetice. Suplimentar, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și a dependenței de resurse energetice importate, Regulamentul va contribui și la consolidarea securității energetice a țării, cu efecte benefice pe termen lung pentru întreaga societate.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED nu stabilește cerințe care ar putea avea vreun impact asupra datelor cu caracter personal.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED nu stabilește careva cerințe care ar putea influența în mod diferit femeile, bărbații și minoritățile de gen. Totodată, acesta nu prevede promovarea unor măsuri de discriminare.

4.5. Impactul asupra mediului

Aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către CNED va avea un impact pozitiv asupra mediului, prin reducerea emisiilor de CO₂ ca urmare a accelerării implementării proiectelor de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă de către asociațiile de proprietari din condominiu. Totodată, măsura va contribui la diminuarea consumului de energie și la utilizarea mai eficientă a resurselor energetice.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Mobilizarea de mijloace financiare împrumutate pentru proiecte de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă va genera un impact pozitiv asupra dezvoltării tehnologice și inovării, prin promovarea și implementarea unor soluții tehnice moderne, eficiente și sustenabile în sectorul rezidențial. Proiectele sprijinite vor stimula adoptarea

tehnologiilor performante (echipamente cu consum redus de energie, sisteme inteligente de monitorizare și gestionare a consumului, instalații bazate pe surse regenerabile), contribuind la modernizarea infrastructurii energetice a clădirilor.

5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE

5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională

Nu este aplicabil

5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE

Nu este aplicabil

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Energiei, compartimentul „Transparență/consultări publice” și pe portalul guvernamental particip.gov.md. https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/16133.

În același timp, întru respectarea prevederilor art. 32 al Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul însoțit de nota de fundamentare a fost expediat spre avizare autorităților publice centrale și altor părți interesate cu publicarea acestuia inclusiv pe portalul guvernamental www.particip.gov.md.

Comentariile și obiecțiile părților care au participat la avizare au fost analizate și expuse în sinteza la proiect.

7. Concluziile expertizelor

În scopul respectării art. 34 și 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul a fost supus expertizei anticorupție, de către Centrul Național Anticorupție și expertizei juridice de către Ministerul Justiției.

Cu referire la expertiza juridică este de menționat că aceasta a evidențiat careva obiecții și propuneri aferente proiectului de Hotărâre, care în mare parte au fost acceptate cu excepția propunerii de la pct. 39 care a fost acceptată parțial și cea de la pct. 45 lit. b) și pct. 53, care nu a fost acceptată, conform informațiilor incluse în sinteză.

Raportul de expertiză nr. EHG26/11544 din 04.06.2026 menționează că în proiect au fost atestate norme care induc confuzie în stabilirea procedurilor de exercitare a unor atribuții/drepturi/obligații ale subiecților responsabili de implementarea normelor proiectului.

Prin urmare, norme care stabilesc proceduri administrative confuze și ambigue au fost revizuite conform informațiilor incluse în sinteză.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor proiectului nu necesită modificarea sau elaborarea altor acte normative. Proiectul a fost elaborat în baza prevederilor art. 23³ alin. (1) și (3) din Legea nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică și este în concordanță cu cadrul juridic existent. Totodată, în vederea operaționalizării procesului de emitere a garanțiilor financiare și acordare a compensațiilor financiare, CNED va asigura aprobarea Manualului operațional și a produselor de garantare/compensare în corespundere cu documentele interne.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Vor fi necesare măsuri de organizare și implementare a activităților menționate în proiect pentru a atinge obiectivele legate de finanțarea proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a

energiei din surse regenerabile ale asociațiilor de proprietari din condominiu. Instituția implicată în procesul de implementare va fi CNED.

Secretar general al ministerului

/semnat electronic/

Andrei GRÎȚCO

SINTEZA

**la proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului
privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare
de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă**

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare publică			
Centrul Național pentru Energie Durabilă	Nr. 15- 1001 din 08.04.2026	Prin prezenta, Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (IP CNED) a examinat solicitarea Dvs. cu nr. 03-798 din 31 martie 2026 privind examinarea și avizarea Proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă, (număr unic 295/MEn/2026), autor - Ministerul Energiei. În acest sens, se propun următoarele completări/modificări. Se propune, la pct. 2.2 din Nota de fundamentare, substituirea sintagmei „finanțarea nerambursabilă și alocațiile” cu sintagma „finanțarea nerambursabilă și alocarea”.	Se acceptă Nota de fundamentare a fost modificată prin substituirea sintagmei menționate.
		Se propune înainte de tabelul nr.3 din Nota de Fundamentare, substituirea textului „Totodată, este de menționat că finanțarea emiterii garanțiilor financiare estimate conform datelor din tabelul nr. 2 și acordării	Se acceptă

	compensațiilor financiare va fi efectuată din mijloacele financiare existente ale Fondului pentru eficiență energetică, constituit conform prevederilor Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică, indiferent dacă valoarea acestora se va încadra în valorile estimate sau va depăși aceste valori” cu textul „Totodată, este de menționat că finanțarea emiterii garanțiilor financiare și acordării compensațiilor financiare va fi efectuată din mijloacele financiare existente ale Fondului pentru eficiență energetică, constituit conform prevederilor Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică”	Nota de fundamentare a fost modificată prin substituirea textului menționat.
	Se propune după tabelul nr.3 din Nota de Fundamentare de inclus următorul text. „Intervenția planificată a statului privind stimularea măsurilor de eficiență energetică a blocurilor locative prin instrumentele garanții și compensații financiare planificat pentru anii 2027-2029 are un impact economic și energetic semnificativ, atât la nivel agregat, cât și la nivelul beneficiarilor individuali. Astfel, investițiile în eficiență energetică produc efecte economice relevante atât în etapa de implementare, cât și pe termen lung. În perioada realizării intervenției, investițiile privind proiectele preconizate generează un impact conjunctural imediat, estimat la circa 1,57 lei pentru fiecare leu investit, prin creșterea cererii pentru lucrări, materiale, echipamente și servicii conexe, ceea ce stimulează activitatea economică și ocuparea forței de muncă. Astfel, finanțarea a 90 de Asociații, care determină o valoare cumulată a proiectelor de reabilitare energetică de 1,17 miliarde lei, vor genera o creștere a fluxului lanțului valoric de producere și consum în economie cu aproape 700 mil lei (vânzări, salarii, etc.). Aceste calcule se bazează pe multiplicatorul producției în sectorul activității de construcții care este estimat la 1,83 și un multiplicator al taxelor de 1,16. Totodată, analiza ia în calcul și cota locală în procesul de achiziție. Astfel, dacă în cazul lucrărilor de construcții cota locală poate fi considerată de	Se acceptă Nota de fundamentare a fost modificată prin includerea textului menționat.

		100%, atunci în ceea ce privește materialele utilizate în sector, atunci circa 50% sunt de import, ceea ce are un impact negativ asupra creșterii economice. Ulterior realizării investiției, efectele se extind și se consolidează prin economiile de energie obținute, reducerea costurilor pentru gospodării, întreprinderi și instituții publice, precum și prin diminuarea dependenței de importurile de resurse energetice. În același timp, literatura internațională evidențiază că aceste investiții generează un efect multiplicator total de cel puțin 4 ori valoarea inițială, ca rezultat al beneficiilor directe și indirecte cumulate. Acestea includ stimularea sectoarelor economice locale, creșterea veniturilor bugetare, îmbunătățirea confortului locativ și a sănătății populației, reducerea sărăciei energetice, precum și diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră și a poluării aerului. Prin urmare, eficiența energetică trebuie abordată ca un instrument integrat de politică economică și socială, capabil să contribuie simultan la creșterea economică, consolidarea securității energetice, sporirea competitivității și avansarea obiectivelor de dezvoltare durabilă. În acest context, promovarea și finanțarea consecventă a proiectelor de eficiență energetică reprezintă o direcție strategică esențială pentru modernizarea economiei și creșterea bunăstării populației. Din punct de vedere fizic, suprafața totală reabilitată va ajunge la 220,5 mii m², cu o creștere graduală de la 24,5 mii m² în 2027 la 110,25 mii m² în 2029. Această extindere a programului se reflectă direct în reducerea consumului de energie termică. Consumul anual înainte de reabilitare este estimat la 46,4 mil kWh, iar după intervenție acesta scade la circa 15,95 mil kWh. Prin urmare, economia totală de energie se ridică la aproximativ 30,5 mil kWh/an, ceea ce înseamnă o reducere esențială a necesarului energetic.	
--	--	---	--

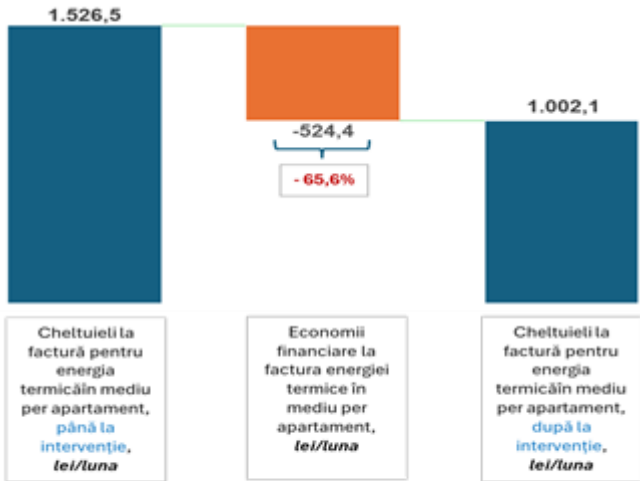
Efectul financiar al acestor economii este la fel de important. Economii financiare totale generate din reducerea consumului de energie termică sunt estimate la circa 53,0 mil lei anual. Acest rezultat arată că investițiile în eficiență energetică nu produc doar beneficii tehnice sau de mediu, ci și efecte economice directe și recurente pentru gospodării. Creșterea anuală a economiilor, de la 5,9 mil lei în 2027 la 26,5 milioane lei în 2029, sugerează că beneficiile devin tot mai consistente pe măsură ce programul se extinde.

Tabelul 4. Eficiența energetică agregată a intervenției preconizate

Anul	Număr APC finanțate	Valoarea totală a proiectelor, lei	Grant din FEERM, lei	Contribuția beneficiari totală, lei	Suprafața reabilitată/ mecanism, m2	Consumul de energie termica pana la reabilitare, kWh/an	Consumul de energie termica după reabilitare, kWh/an	Economii energie, kWh/an	Economii financiare din contul economiilor de energie, lei/an
2027	10	130.000.000	91.000.000	39.000.000	24.500	5.158.562	1.772.022	3.386.540	5.892.580
2028	35	455.000.000	318.500.000	136.500.000	85.750	18.054.968	6.202.077	11.852.891	20.624.031
2029	45	585.000.000	409.500.000	175.500.000	110.250	23.213.530	7.974.099	15.239.432	26.516.611
TOTAL	90	1.170.000.000	819.000.000	351.000.000	220.500	46.427.061	15.948.197	30.478.864	53.033.223

Sursa: calcule realizate de autor

La nivel de apartament, estimările indică o rată medie a economiilor financiare de 65,6%, reducând factura consumului de energie pentru un apartament cu circa 524,4 lei/an, de la 1526,5 lei/an înainte de intervenție până la 1002,1 lei/an, ceea ce este un rezultat substanțial al economiilor în facturile populației (figura 3). În esență, mesajul economic rămâne clar: programul reduce considerabil consumul energetic, scade presiunea facturilor pentru populație și generează beneficii financiare anuale semnificative, justificând atât alocarea granturilor, cât și contribuția beneficiarilor.

		 Figura 3. Economii financiare medii per apartament în facturile populației, lei/apartament <i>Sursa: calcule realizate de autor</i>	
		Se propune, în Nota de fundamentare, substituirea numerotării „Tabelul 4” cu „Tabelul 5”.	Se acceptă Nota de fundamentare a fost modificată prin substituirea numerotării menționate.
		Se propune, în Nota de fundamentare, modificarea semnatarului din „Secretar de Stat Vitalie Mîța” în „Ministrul Energiei Dorin Junghietu”.	Se acceptă În cadrul Notei de fundamentare a fost modificat semnatarul.
Congresul Autorităților	Nr. 113 din 08 aprilie 2026	Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. DGPȘG-2197-18-69-968 din 30.03.2026, privind avizarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și	S-a luat act

Locale din Moldova		acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026), și comunică lipsa de obiecții și propuneri la proiectul în cauză, cu excepția observației de necesitate a corectării greșelilor gramaticale și a trimiterilor (nr. punct) eronate.	
Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică	Nr. 06-01/2422 din 10.04.2026	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică, cu referire la avizarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026), autor – Ministerul Energiei, comunică lipsa propunerilor și obiecțiilor pe marginea acestuia.	S-a luat act
Ministerul Muncii și Protecției Sociale	Nr. 17/2030 din 14.04.2026	Ministerul Muncii și Protecției Sociale a examinat proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026) și, în limita competenței funcționale, comunică următoarele. La pct. 59 propunem includerea unor prevederi privind organizarea obligatorie a sesiunilor de informare destinate beneficiarilor, după cum urmează: „Autoritățile competente vor asigura organizarea periodică a sesiunilor de informare, utilizând un limbaj accesibil, adaptat nevoilor persoanelor cu dizabilități și ale persoanelor vârstnice, în vederea informării acestora cu privire la beneficiile pe termen lung și riscurile financiare aferente intervențiilor.”	Nu se acceptă Beneficiarii menționați în cadrul Regulamentului sunt persoane juridice, și anume asociațiile de proprietari din condominiu. Informarea acestora cu privire la programele și instrumentele CNED se face în mod permanent ținând cont de necesitățile acestora. Informarea părților interesate este un proces care depinde de alți factori externi (disponibilul de resurse financiare pentru garanții și compensații, creditori, etc), este un proces administrativ și nu presupune reglementarea prin norme.

		2. În proiect se utilizează neuniform sintagmele „garanții financiare”, „compensații financiare”. Astfel, se propune uniformizarea termenilor.	Se acceptă Termenii menționați au fost uniformizați pe tot parcursul proiectului.
		3. Totodată, menționăm că se dublează „Secțiunea a 2-a” în capitolul IV. Prin urmare, propunem renumerotarea secțiunilor la capitolul vizat.	Se acceptă Secțiunile în cadrul capitolului IV au fost renumerotate.
		4. Adicional, propunem înlocuirea expresiilor utilizate în proiect „termen rezonabil” și „la necesitate” cu criterii clare sau cuantificabile.	Se acceptă parțial Sintagma „ <i>termen rezonabil</i> ” aceasta a fost exclusă astfel încât executarea se va realiza conform documentelor interne ale creditorilor și actelor normative ce guvernează activitatea de creditare. În ceea ce privește sintagma „ <i>la necesitate</i> ” este utilizată pentru a asigura flexibilitatea necesară în aplicarea prevederilor regulamentului și pentru a permite adaptarea la situațiile specifice care pot apărea în procesul de implementare. Stabilirea exhaustivă a tuturor circumstanțelor și criteriilor aplicabile nu este întotdeauna posibilă sau oportună, având în vedere diversitatea situațiilor practice.

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale	Nr. 12- 2026 din 17.04.2026	Urmare a examinării proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026), în limita competențelor funcționale, comunicăm următoarele: La proiectul Regulamentului La pct. 1 se propune substituirea textului „(în continuare – asociații din condominiu)” cu textul „(în continuare – asociații)”, întrucât noțiunea utilizată în proiect nu corespunde terminologiei stabilite la art. 3 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. De această mențiune se va ține cont pe tot parcursul textului proiectului.	Nu se acceptă. Noțiunea de <i>asociație din condominiu</i> este utilizată pe tot parcursul textului pentru a puncta expres despre ce tipuri de asociații este vorba. Expresia este utilizată și în alte acte normative. Mai mult, abrevierea este utilizată în sensul doar a proiectului, expusă în conformitate cu prevederile art.54, alin.(1), lit.i) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.
		La pct. 11, se propune comasarea subpct. 1) și subpct. 4), întrucât acestea conțin prevederi parțial suprapuse, ceea ce creează confuzie și interpretări arbitrare.	Se acceptă Pct. 11 subpct.1) a fost modificat pentru a elimina suprapunerea cu subct.4).
		La pct. 11, subpct. 5), după cuvântul „<i>condominiu</i>”, se completează cu textul „<i>aprobată conform art. 37 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu,</i>”, în vederea asigurării concordanței cu procedura de adoptare a hotărârii adunării generale a proprietarilor din condominiu.	Se acceptă parțial A fost reformulată prevederea din proiect prin asigurarea referinței doar la art.37 din Legea nr.187/2022, deoarece referința la norma propusă

			nu ține de decizia adunării generale a asociației din condominiu pentru proiectele de eficiență energetică sau pentru oricare finanțări nerambursabile, da numai la finanțările rambursabile dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de asociație va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al asociației. Prin urmare, alte finanțări decât cele menționate se adoptă cu mai mult de ½ din voturi, conform alin.(1).
		La pct. 11, subpct. 6), privind condițiile și criteriile pe care trebuie să le întrunească solicitantul, textul „aprobat prealabil de CNED pentru obținerea grantului” urmează a fi exclus sau reformulat, întrucât nu constituie o condiție sau un criteriu obiectiv și verificabil pentru dobândirea calității de beneficiar. Totodată, formularea este improprie normei, creează confuzie și nu asigură previzibilitatea reglementării, nefiind clar la ce tip de aprobare se referă. În lipsa acestor elemente, norma nu poate fi aplicată în mod uniform și poate genera interpretări arbitrare.	Nu se acceptă <i>Aprobarea prealabilă de CNED pentru obținerea grantului</i> reprezintă o condiție pentru ca asociația de proprietari din condominiu să poată obține calitatea de beneficiar de garanții financiare sau compensații financiare. În partea ce ține de <i>grant</i> este vorba de Produsul de finanțare Eficiența Energetică a Blocurilor Locative din cadrul Fondului pentru Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM) așa cum este menționat și în Nota de fundamentare. Prin intermediul acestui produs, asociațiile de

			proprietari din condominiu pot obține 70% grant din valoarea proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile. Totodată, pct. 11 subpct. 6) a fost modificat în vederea clarificării tipului de grant acordat de CNED, și anume: „<i>grant în vederea implementării proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile, din mijloacele financiare ale Programului „Fondul de Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Republica Moldova”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.251/2024</i>”
		La pct. 43, conform prevederilor pct.1 din Regulament proiectului, este indicat că beneficiar al finanțării este asociația de proprietari din condominiu, respectiv recuperarea datoriilor restante aferente contractului de credit, nu poate fi solicitată de la proprietari individuali din condominiu. Astfel, textul „și/sau a proprietarilor din condominiu, astfel cum sunt definiți la art. 3 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, inclusiv prin acțiune oblică conform prevederilor Codului Civil.”, se va exclude.	Nu se acceptă Mențiunea dată prevede aplicarea mecanismelor prevăzute de Codul civil, inclusiv acțiunea oblică, în vederea valorificării creanțelor asociației față de coproprietarii restanțieri.
Ministerul Dezvoltării		Cu referire la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie	

Economice și Digitalizării	Nr.03-1319 din 17.04.2026	Durabilă (CNED) (număr unic 295/MEn/2026), reieșind din competențele funcționale, comunicăm următoarele. Pct.15 prevede că solicitantul prezintă creditorului proiectul investițional. Este oportun de menționat dacă este un format standard de proiect investițional, sau se elaborează la liberă inițiativă/sau este prevăzut în manualul operațional.	Nu se acceptă Cerințele proiectului investițional sunt prevăzute de către Produsul de finanțare Eficiența Energetică a Blocurilor Locative din cadrul Fondului pentru Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM)
		La pct.36 urmează a fi corectată eroarea de ordin tehnic, și anume, referința la „pct.344,, deoarece Regulamentul conține 61 de puncte.	Se acceptă Eroarea a fost corectată prin stabilirea referinței la pct. 34.
		Proiectul reglementează situații în care CNED poate refuza acordarea garanției financiare (pct. 19), poate respinge cererea unui potențial creditor (pct. 8) sau poate exclude creditorul din contractul de colaborare (pct. 55). Deși aceste decizii au efecte juridice semnificative asupra drepturilor și intereselor legitime ale solicitanților, Regulamentul nu prevede nici o cale de contestare administrativă sau procedurală. Se propune instituirea unui mecanism explicit de contestare a deciziilor CNED, în concordanță cu principiile generale ale Codului administrativ nr. 116/2018, sau cel puțin indicarea căilor de atac disponibile conform legislației în vigoare.	Nu se acceptă În cazul respingerii cererii, se va face referință la criteriile prevăzute în regulamentul care nu sunt respectate. Totodată, proiectul de act normativ nu interzice depunerea repetată a cererii în situația în care creditorul se conformează. În cele din urmă, contestarea deciziei poate fi realizată prin natura cadrului normativ/Codul administrativ de contestare a unui act administrativ.
		Pct. 45 lit. b) stabilește că rata efectivă a dobânzii suportate de beneficiar nu depășește 5% anual, în timp ce pct. 53 prevede că dacă la o revizuire a	Se acceptă

		ratei dobânzii compensate mărimea acesteia depășește 7%, diferența este suportată suplimentar de beneficiar. Interacțiunea dintre cele două praguri (5% și 7%) nu este suficient explicată și poate genera interpretări contradictorii cu privire la suma maximă pe care beneficiarul o poate achita efectiv. Se propune clarificarea mecanismului prin stabilirea expresă a condițiilor în care se aplică fiecare prag și a efectelor concrete asupra beneficiarului.	Textul de la pct. 53 a fost modificat pentru a exprima clar că este vorba de 7 p.p. peste nivelul de 5% a ratei dobânzii.
Ministerul Finanțelor	Nr. 09/2- 03/273/632 din 28.04.2026	La indicația Cancelariei de Stat nr. DGPȘG-2197-18-69-968 din 30 martie 2026, Ministerul Finanțelor a examinat proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026), autor – Ministerul Energiei și, în limita atribuțiilor funcționale, comunică lipsa propunerilor și obiecțiilor pe marginea proiectului indicat.	S-a luat act
Asociația Băncilor din Moldova	nr. 02- 06/108 din 27.04.2026	În ceea ce privește procedura de examinare a cererilor depuse de bănci și organizațiile de creditare nebancară, reglementată la punctul 8 din Regulament, ABM constată că, deși este prevăzut un termen de 30 de zile pentru examinarea cererii de acceptare în calitate de creditor, Regulamentul nu stabilește consecințele depășirii acestui termen. În absența unor prevederi privind efectele întârzierii, instituțiile de credit se pot confrunta cu un grad redus de predictibilitate procedurală. În acest context, fără a limita flexibilitatea operațională a CNED, se consideră oportună completarea cadrului normativ cu o obligație de informare, astfel încât, în cazul în care termenul de 30 de zile nu poate fi respectat, CNED să comunice solicitantului motivele întârzierii și un termen estimativ de soluționare, determinat și justificat în mod corespunzător. O asemenea soluție ar contribui la sporirea transparenței și la consolidarea încrederii în mecanism, fără a genera efecte automate asupra deciziei de acceptare.	Nu se acceptă Pct. 8 menționează faptul că CNED evaluează cererea în termen de 30 de zile și anunță banca sau organizația de creditare nebancară despre acceptarea sau respingerea acesteia. Respectiv, doar în situația în care cererea nu este însoțită de toate documentele și informațiile necesare acest termen se suspendă.

	O problemă similară se regăsește în ceea ce privește examinarea cererilor de solicitare a garanției financiare, reglementată la punctele 18 și 19 din Regulament. Deși pct. 19 prevede că CNED informează creditorul despre decizia adoptată „în termenul stipulat în contractul de colaborare”, Regulamentul nu stabilește repere minime sau maxime pentru acest termen, lăsând determinarea sa exclusiv la latitudinea părților. Din perspectiva practicii bancare, o astfel de abordare poate genera incertitudini operaționale, având în vedere că termenul de răspuns al CNED influențează direct capacitatea creditorilor de a gestiona procesul de acordare a creditelor. În acest sens, se consideră utilă stabilirea în Regulament a unui termen orientativ de soluționare, de exemplu de până la 5 zile lucrătoare de la primirea dosarului complet în cazuri standard, cu posibilitatea extinderii motivate, în situații care necesită verificări suplimentare, până la un termen de cel mult 10 zile lucrătoare. O asemenea reglementare ar asigura un nivel adecvat de predictibilitate, menținând totodată flexibilitatea necesară CNED în gestionarea cazurilor mai complexe.	Se acceptă Pct. 19 a fost completat cu mențiunea că CNED informează cu privire la decizia de acordare sau cea de refuz a garanției financiare în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii dosarului complet. De asemenea, au fost statuate și norme privind asigurarea dreptului CNED de a solicita documente și informații suplimentare în vederea evaluării cererii creditorului.
	Punctul 18 din Regulament prevede că CNED examinează cererea de garanție financiară ținând cont inclusiv de „evaluările proprii privind riscul de credit în raport cu garanția financiară”. ABM apreciază legitimitatea unei astfel de evaluări din partea CNED, în contextul responsabilității instituției de a gestiona riscuri aferente utilizării fondurilor publice. Cu toate acestea, pentru a asigura un cadru transparent și previzibil pentru creditori, se consideră oportun ca aceste evaluări să fie realizate în baza unor criterii și principii clare, accesibile și comunicate în prealabil. În acest sens, se propune ca CNED să asigure publicarea și actualizarea periodică a criteriilor proprii de evaluare a riscului, acestea urmând a fi aduse la cunoștința creditorilor înainte de inițierea relațiilor contractuale. De asemenea, pentru asigurarea stabilității raporturilor juridice, se recomandă ca eventualele modificări ale acestor criterii să fie	Se acceptă Evaluările CNED privind riscul de credit în raport cu garanția financiară vor fi elaborate și consultate cu creditorii ulterior, conform cadrului normativ intern al CNED. Pct.18 a fost completat cu astfel de reglementări.

	aplicate cu respectarea principiului predictibilității, fără a afecta situațiile deja în curs de derulare. O altă dimensiune relevantă din perspectiva predictibilității este identificată la punctul 26 din Regulament, care reglementează procedura de reexaminare a garanției financiare în cazul renegocierii sau prelungirii contractului de credit. Textul prevede că CNED informează creditorul despre decizia adoptată „în termenul stipulat în contractul de colaborare”, fără a stabili repere minime sau maxime la nivelul Regulamentului. O astfel de abordare, care lasă determinarea termenului exclusiv la nivel contractual, poate conduce la practici neuniforme între creditori și la un grad redus de predictibilitate operațională. Având în vedere că solicitările de reexaminare apar, de regulă, în situații care necesită intervenție rapidă pentru a preveni deteriorarea performanței creditului, se consideră justificată stabilirea unor termene de referință direct la nivelul Regulamentului, aplicabile în mod uniform tuturor creditorilor. În acest sens, ar fi oportună instituirea unui termen orientativ de soluționare de până la 5 zile lucrătoare de la primirea cererii complete, cu posibilitatea extinderii motivate în cazuri justificate, cu informarea corespunzătoare a creditorului. O asemenea reglementare ar contribui atât la uniformizarea practicii, cât și la creșterea transparenței și eficienței procesului, menținând totodată flexibilitatea necesară CNED în gestionarea cazurilor mai complexe. În același context al consolidării predictibilității și transparenței, ABM constată că punctele 19 și 8 din Regulament nu prevăd în mod expres obligația CNED de a motiva în scris deciziile de refuz, fie că este vorba de acceptarea unui creditor, fie de emiterea unei garanții financiare. Deși se înțelege necesitatea menținerii unui proces administrativ eficient, comunicarea motivelor esențiale care stau la baza unei decizii de refuz reprezintă o bună practică, care permite creditorilor să înțeleagă rațiunea deciziei, să își ajusteze eventualele demersuri și să evalueze, după caz,	Se acceptă Pct. 26 face trimitere la termenele de la pct. 19 care a fost completat cu mențiunea că CNED informează cu privire la decizia de acordare sau cea de refuz a garanției financiare în termen de până la 10 zile lucrătoare de la data primirii dosarului complet. Se acceptă În cazul respingerii cererii, se va face referință la criteriile prevăzute în regulament care nu sunt respectate. Totodată, Regulamentul nu interzice depunerea repetată a cererii în situația în care creditorul se
--	---	---

		oportunitatea formulării unor clarificări sau contestări. În acest sens, se consideră oportună completarea Regulamentului cu o prevedere care să asigure comunicarea motivelor principale ale refuzului, precum și, după caz, a informațiilor privind modalitatea de contestare, contribuind astfel la creșterea transparenței și încrederii în mecanism.	conformează. În cele din urmă, contestarea deciziei poate fi realizată prin natura cadrului normativ de contestare a unui act administrativ.
		În ceea ce privește prevederile punctului 20 din Regulament, se constată că obligația de a include în contractul de credit toate garanțiile reale și personale ale creditului este formulată într-o manieră absolută, fără a lua în considerare situațiile în care astfel de garanții nu există. Pentru a evita interpretările excesive sau dificultățile de aplicare, se propune completarea textului cu mențiunea expresă „dacă acestea există”, astfel încât obligația să reflecte realitatea operațională a procesului de creditare	Se acceptă Pct. 20 din Regulament a fost completat cu textul „dacă acestea există”
		Referitor la punctul 27 din Regulament, care stabilește o limită de 10 milioane lei pentru expunerea maximă continuă, se constată o lipsă de claritate în ceea ce privește sfera de aplicare a acestei limite. Nu rezultă explicit dacă aceasta vizează expunerea CNED față de un singur creditor, expunerea aferentă unui beneficiar individual sau un plafon agregat. În vederea asigurării unei aplicări unitare și evitării interpretărilor divergente, se impune clarificarea expresă a acestui aspect în textul Regulamentului.	Se acceptă Pct. 27 a fost completat cu mențiunea că <i>expunerea maximă continuă nu poate depăși 10 milioane lei pentru un beneficiar.</i>
		În ceea ce privește prevederile punctului 34 din Regulament, care reglementează dreptul CNED de a refuza executarea garanției financiare în cazul unor cereri considerate abuzive sau frauduloase, ABM consideră că formularea actuală este excesiv de generală și nu stabilește criterii obiective de evaluare. Lipsa unor standarde clare de probă și a unor condiții limitative conferă CNED o marjă largă de apreciere, ceea ce poate afecta în mod semnificativ securitatea juridică și bancabilitatea instrumentului de garantare. În acest context, se propune reformularea dispoziției în sensul instituirii unei obligații de executare a garanției la	Nu se acceptă Pct. 34 menționează că cererea de executare a garanției este refuzată în cazul în care aceasta este abuzivă sau frauduloasă, aceste aspecte fiind reglementate prin legislația penală.

		prezentarea unei cereri conforme, refuzul fiind admis exclusiv în situații strict determinate, bazate pe existența unor probe clare, obiective și verificabile privind o fraudă dovedită, constatată printr-un act oficial al unei autorități competente sau printr-o hotărâre judecătorească definitivă. De asemenea, se consideră necesară precizarea expresă că eventualele divergențe de interpretare contractuală sau circumstanțele neexecutării obligațiilor de către beneficiar nu pot constitui temei pentru refuzul executării garanției.	
		În ceea ce privește mecanismul de stabilire a ratei dobânzii, reglementat la punctul 50 din Regulament, ABM apreciază că plafonarea marjei dobânzii la un nivel maxim de 5 puncte procentuale nu reflectă în mod adecvat profilul de risc specific creditării asociațiilor de proprietari în condominiu. Acest segment se caracterizează prin lipsa veniturilor proprii, dependența de contribuțiile colective ale proprietarilor, complexitatea procesului de colectare a plăților, precum și riscuri juridice și operaționale sporite. În aceste condiții, se consideră justificată majorarea marjei dobânzii la un nivel de minimum 7–9 puncte procentuale, în vederea asigurării unui echilibru rezonabil între riscul asumat de creditor și rentabilitatea operațiunilor de creditare, precum și pentru menținerea interesului sectorului bancar în implementarea programului.	Nu se acceptă Marja dobânzii stabilită în proiect este argumentată în Nota de fundamentare (tabelul 4) și este corelată foarte strâns cu marjele aplicate de bănci în condițiile creditării persoanelor juridice. Deși riscul de credit este peste media bancară aferentă persoanele juridice, proiectul a considerat și acest aspect. Astfel, în vederea diminuării riscului de credit, proiectul prevede asigurarea unei garanții emise de CNED de până la 90% din valoarea creditului, ceea ce prezumă o acoperire semnificativă a riscului de credit prin garanția CNED. De asemenea, viteza de executare a garanției CNED (datorie scadentă a debitorului de peste 90 zile), asigură o viteză de recuperare a activelor băncii într-o perioadă foarte scurtă

			comparativ cu durata de recuperare a asigurărilor/gajului real (durata medie este de 1,5-2 ani), aspecte care măresc viteza de rotație a activelor (active care repuse în circuitul economic generează valoare adăugată suplimentară, comparativ cu cele înghețate și cu risc de devalorizare). De asemenea, costurile administrative ale creditorilor de recuperare a garanțiilor sunt mult mai mici comparativ cu gajul real (impune costuri procedurale mai mari – proceduri juridice, evaluatori, etc.). Mai mult, este necesar de menționat că acest produs are ca scop încurajarea creditării asociațiilor de condominiu prin asumarea de către CNED a unor riscuri financiare precum și partajarea riscului între CNED și creditor. Aceste aspecte au ca efect reducerea potențialelor pierderi generate de riscul de credit și diminuarea costurilor administrative ale creditorilor, ceea ce justifică o valoare a marjei similar mediei de piață.
		În mod similar, prevederile punctului 53 din Regulament, care limitează nivelul compensării dobânzii la 7%, necesită reconsiderare în contextul	Nu se acceptă

		evoluțiilor actuale ale pieței financiare. Datele recente indică faptul că rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei, cumulată cu marja bancară, se apropie deja de pragul maxim compensat, ceea ce înseamnă că orice creștere ulterioară a indicelui de referință va genera costuri suplimentare directe pentru beneficiari. În aceste condiții, pentru a asigura predictibilitatea costului creditului și a reduce riscul de neplată, se propune majorarea plafonului de compensare la un nivel de 9–10%, astfel încât beneficiarii să poată suporta un cost stabil și sustenabil al finanțării.	Pct. 53 a fost modificat prin precizarea faptului că CNED urmează să compenseze până la 7 p.p suplimentar dobânzii de 5% menționate la pct. 45. Respectiv, vor fi compensate dobânzile din intervalul ratelor dobânzilor de la 5% până la 12%. Conform informațiilor prezentate în Nota de fundamentare (tabelul 4) rata medie a dobânzii anuale la creditele acordate de bănci pentru perioada 2-5 ani, nu a înregistrat o valoare mai mare de 12% în ultimii 13 ani (2013-2025), cu excepția a 2 ani (2015, 2016), ca efect a crizei bancare din 2014, depășirile nefiind semnificative (1,4 p.p., respectiv 1,5 p.p. peste 12%).
		În ceea ce privește punctul 54 din Regulament, care impune corelarea ratei dobânzii aplicate în cadrul programului cu ratele medii practicate pentru persoanele juridice, ABM consideră că această prevedere nu este adecvată, întrucât asociațiile de proprietari în condominiu, deși au personalitate juridică, nu pot fi asimilate din punct de vedere financiar și operațional cu întreprinderile mici și mijlocii. Diferențele fundamentale privind natura veniturilor, capacitatea de rambursare și mecanismele decizionale fac ca o astfel de comparație să fie nejustificată și potențial distorsionantă. În consecință, se propune eliminarea acestei prevederi.	Nu se acceptă Norma de la pct.54 asigură reglementarea unui echilibru între ratele dobânzilor practicate de creditor în condițiile efective de piață, pentru produse similare, și cele aplicabile de creditor în raport cu creditele acordate asociațiilor din condominiu, precum și descurajarea creditorului în utilizare excesivă și neproporțională a avantajelor economice din considerarea faptului

			că o parte din rata dobânzii este compensată, iar debitorul nu este afectat de aceste circumstanțe, ceea ce nu generează creșterea riscului de credit, care ar putea afecta activitatea economico-financiară a creditorul.
--	--	--	---

	Privitor la mecanismul de excludere a creditorului din program, reglementat la punctul 55 din Regulament, ABM constată că prevederea actuală nu detaliază suficiente garanții procedurale care să asigure un echilibru adecvat între prerogativele CNED și necesitatea protejării stabilității raporturilor contractuale. Textul prevede posibilitatea excluderii creditorului în cazul nerespectării cerințelor privind rata dobânzii, însă nu reglementează expres etapele procedurale prealabile unei astfel de decizii, inclusiv notificarea creditorului cu privire la neconformitatea constatată, acordarea unui termen pentru remediere, posibilitatea prezentării unui punct de vedere sau clarificări, precum și efectele excluderii asupra garanțiilor deja emise și a creditelor aflate în derulare. În lipsa unor asemenea repere, există riscul ca măsura excluderii să producă efecte disproporționate, atât asupra instituției creditoare, cât și asupra beneficiarilor care au contracte de credit active, garantate în baza programului. În acest context, fără a limita dreptul CNED de a asigura respectarea regulilor programului, se consideră oportună instituirea unei proceduri clare și etapizate, care să includă o notificare prealabilă însoțită de indicarea neconformității constatate și acordarea unui termen rezonabil pentru remediere, urmată, în cazul menținerii situației, de adoptarea deciziei de excludere cu un preaviz adecvat. De asemenea, pentru asigurarea continuității și securității juridice, se recomandă clarificarea faptului că excluderea nu afectează garanțiile financiare deja emise și creditele aflate în derulare, acestea urmând să își producă efectele până la scadența lor, în condițiile stabilite inițial.	Se acceptă parțial Considerăm justificată necesitatea asigurării unei proceduri clare și predictibile privind aplicarea măsurilor de excludere a creditorului. Totodată, detalierea etapelor procedurale precum și alte aspecte operaționale aferente, urmează a fi reglementate în contractul de colaborare încheiat cu creditorii. De asemenea, efectele excluderii asupra garanțiilor financiare deja emise și a creditelor aflate în derulare vor fi clarificate la nivel contractual, pentru a asigura continuitatea raporturilor juridice și protecția intereselor beneficiarilor și creditorilor. Prevederile contractelor vor fi consultate cu creditorii înainte de semnare, astfel încât procedurile aplicabile să fie transparente, proporționale și conforme obiectivelor stabilite de Regulament.
--	--	---

		În fine, în ceea ce privește nivelul comisionului de garantare menționat în Nota de fundamentare, ABM consideră oportună reevaluarea nivelului estimat de 1–1,5% din soldul creditului garantat. Având în vedere profilul non-profit al asociațiilor de proprietari și sensibilitatea acestora la costuri suplimentare, un nivel mai redus al comisionului, de aproximativ 0,5%, ar contribui la creșterea accesibilității programului și la diminuarea riscului de neplată.	Se acceptă parțial Referința din Nota de fundamentare are caracter orientativ și a fost inclusă exclusiv pentru estimarea impactului și a parametrilor financiari ai mecanismului propus. Valoarea efectivă a comisionului de garantare va fi stabilită la etapa dezvoltării produselor de garantare, considerând expunerea la riscul de contrapartidă și de credit a garanțiilor, necesitatea de sustenabilității financiare a mecanismului prin acoperirea costurilor administrative. În acest proces vor fi luate în considerare inclusiv particularitățile asociațiilor de proprietari din condominiu și necesitatea menținerii accesibilității instrumentului de finanțare. Prin urmare, comisionul nu este reglementat de proiectul Regulamentului, cuantumul acestuia va fi determinat ulterior, fiind expus în Nota de fundamentare în baza experiențelor similare și estimărilor generale preventive.
	Nr. 31-002/61/216	La pct.6 subpct. 1) din proiect, textul „deține licență valabilă pentru activitatea de acordare de credite” se va substitui cu textul „dispune de licență”, având în vedere că licența eliberată de BNM acordă dreptul	Se acceptă

Banca Națională a Moldovei	0 din 30.04.2026	băncii de a desfășura activitățile specificate în art.14 din Legea nr.202/2017 privind activitatea băncilor, inclusiv acordarea de credite.	Textul menționat de la Pct.6, subpct. 1) a fost modificat, având următorul conținut „1) în cazul băncilor – dispune de licență, eliberată de Banca Națională a Moldovei, iar în cazul organizațiilor de creditare nebancară - înregistrată în Registrul organizațiilor de creditare nebancară autorizate, ținut de Banca Națională a Moldovei”.
		Aferent criteriului de eligibilitate de la pct. 6 subpct. 4) din proiect, sintagma „personal calificat care asigură activitatea de creditare”, nu indică concret criteriile/calitățile care fac o persoană/persoane să fie calificate corespunzător, în special, în condițiile pct. 7 din proiect, care se referă la depunerea cererii către CNED, cu privire la anexarea unei declarații, transmiterea documentelor și informațiilor, obligația de a furniza documente pe durata colaborării, prezentarea documentelor ce demonstrează întrunirea criteriilor de eligibilitate de către creditorii. Așadar, propunem inserția unor criterii exhaustive de eligibilitate sau înlocuirea criteriului cu un număr de persoane/angajați implicați în procesul de creditare..	Se acceptă Pct. 6 subpct. 4) a fost completat cu mențiunea <i>cel puțin 5 persoane care asigură activitatea de creditare.</i>
		De asemenea, la pct.6 subpct. 5) din proiect, se consideră necesară detalierea „criteriilor suplimentare de eligibilitate stabilite conform acordurilor cu partenerii de dezvoltare și donatorii”, în vederea asigurării unui mediu transparent pentru creditorii sau inserția unei mențiuni privind actul/mediul durabil unde aceste criterii pot fi consultate de către potențialii creditorii	Nu se acceptă Pentru claritate, pct. 6 subpct.5) a fost completat cu mențiunea <i>alte acte normative interne aprobate de CNED în mod corespunzător.</i> La moment nu se cunosc aceste criterii

			suplimentare, dar este menționat faptul că sunt prevăzute în acorduri cu partenerii de dezvoltare și donatorii. Prevederile acestor acorduri prevalează legislației naționale conform Legii nr. 595/1999 privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova. Acordurile cu partenerii de dezvoltare, dacă prevăd alte reglementări decât cele prevăzute de proiect, presupune corespunzător și modificarea contractelor cu creditorii, ceea ce asigură coordonarea noilor reglementări cu acestea.
		Similar, se propune precizarea sensului sintagmei „precum și alte documente aprobate de CNED privind garanțiile financiare sau compensațiile financiare”, de ex.: regulamentele CNED privind constituirea garanțiilor financiare, etc.	Se acceptă. Precum și alte acte normative interne aprobate în mod corespunzător. Actele se aprobă conform Statutului CNED și care, ar putea să se refere la elaborarea mecanismelor de emitere a garanțiilor și acordare a garanțiilor în condițiile guvernantei CNED prevăzut de Statut, documente de evaluare a riscului de credit asumat de SNE prin prisma garanțiilor emise și compensațiilor acordate, aspecte care țin de documentație specifică, similar documentației disponibile de către creditorii .

		La pct.8 din proiect, se recomandă indicarea momentului de la care începe să curgă termenul de 30 zile, prevăzut pentru examinarea cererii băncii sau organizației de creditare nebancară (OCN), având în vedere necesitatea de a asigura claritatea și previzibilitatea normei.	Se acceptă Pct. 8 a fost completat cu mențiunea că momentul de la care începe să curgă termenul de 30 zile este de la data primirii cererii.
		La pct.8-10 din proiect, recomandăm completarea prevederilor proiectului cu norme ce ar asigura comunicarea motivelor ce au dus la respingerea cererii, cât și specificarea acțiunilor ulterioare, de ex.: posibilitatea depunerii repetate a cererii, contestarea deciziei CNED, acordarea unei perioade de ajustare a neajunsurilor, etc.	Nu se acceptă În cazul respingerii cererii, se va face referință la criteriile prevăzute în Regulament care nu sunt respectate. Totodată, Regulamentul nu interzice depunerea repetată a cererii în situația în care creditorul se conformează. În cele din urmă, contestarea deciziei poate fi realizată prin natura cadrului normativ de contestare a unui act administrativ.
		La pct. 11, subpct. 1) și 4) din proiect, se regăsește aceeași condiție privind lipsa procedurii de insolvență și lichidare, ceea ce duce la o suprapunere parțială a normelor. De asemenea, propunem excluderea cuvântului „pentru” de la sfârșitul textului de la pct.11 din proiect.	Se acceptă Pct. 11 subpct.1) a fost modificat pentru a elimina suprapunerea cu subct.4).
		”)	Nu se acceptă Creditul poate fi clasificat la data acordării în categoria „Substandard”, doar ca efect al prelungirii și/sau al renegocierii și nu în toate cazurile prevzute de Regulamentul nr.231/2011. Pe de alta parte,

			prevederea de la pct.31 reglementează faptul că creditorul are dreptul să solicite executarea garanției, doar într-un singur caz care determină clasificarea la credite neperformante (inclusiv clasificarea la categoria „Substandard), și anume în cazul depășirii scedentei de 90 zile de achitare a creditului. Prin urmare, criteriul de la pct.11, clasificarea admisă a creditului în categoria Substandard nu este în conflict cu norma de la pct.31, deoarece nu ține de depășirea termenului de scadență de 90 zile în graficul de achitare a creditului. Prin urmare, în cazul creditelor clasificate la categoria Substandard (neperformant) din motivul prelungirii sau negocierii, nu este subiect de solicitare a executării garanției financiare.
		Propunem revizuirea raționamentului includerii categoriei de clasificare a activelor „Substandard” – ca efect al prelungirii și/sau al renegocierii, ținând cont de faptul că în Capitolul IV al proiectului este detaliat procesul de depunere-acordare a creditelor și, respectiv, de emitere a garanțiilor financiare pentru credite noi. Capitolul dat nu face referință la emiterea garanțiilor financiare pentru credite existente.	Nu se acceptă Proiectul va admite la data cererii garanției și creditele clasificate la categoria Substandard doar ca efect al prelungirii și/sau renegocierii. Proiectul nu exclude și posibilitatea ca creditele curente acordate Asociațiilor, fără garanția financiară să fie emise garanții financiare, dacă

			înrutesc celelalte condiții de conformitate prevăzute la pct.11.
		La pct. 31-32 din proiect se utilizează noțiuni privind clasificarea activelor, care nu sunt uniforme pentru bănci și OCN-uri. Regulamentul cu privire la clasificarea activelor de către organizațiile de creditare nebancară, aprobat prin Hotărârea CNPF nr. 60/4/2019, nu definește categoria de „credite neperformante”, spre deosebire de Regulamentul cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al BNM nr.231/2011, aplicabil băncilor, care consideră neperformante activele/angajamentele condiționale clasificate ca substandard, dubios și compromis. Lipsa unei clarificări referitoare la regulamentul aplicabil pentru fiecare tip de entitate poate genera interpretări neconcordante pe tot parcursul textului proiectului. Astfel, propunem ajustarea textului proiectului, acolo unde este aplicabil, în conformitate cu Regulamentul nr. 60/4/2019, în cazul OCN-urilor și în conformitate cu HCA nr. 231/2011, în cazul băncilor, cu precizarea expresă a regulamentului aplicabil pentru fiecare noțiune corespunzătoare.	Se acceptă Noțiunea de <i>credite neperformante</i> a fost definită la pct. 3 cu trimitere la Regulamentele menționate.
		La pct.34 din proiect, propunem specificarea condițiilor în care se va refuza executarea garanției financiare, pentru a nu admite interpretări ambigue ale normei.	Nu se acceptă Pct. 34 menționează că cererea de executare a garanției este refuzată în cazul în care aceasta este abuzivă sau frauduloasă, acești termeni fiind explicați de legislația penală.
		La pct.34 și pct.36 din proiect, recomandăm precizarea termenului în care CNED examinează documentele aferente și emite decizia de refuz de executare a garanției financiare.	Se acceptă parțial Pct. 36 menționează că în termen de 7 zile lucrătoare de la data recepționării cererii de executare

			CNED efectuează plata în cazul în care nu se constată temei de refuz. Stabilirea unui termen expres pentru a demonstra prin probe că cererea este frauduloasă sau abuzivă ar putea limita CNED în realizarea măsurilor necesare pentru demonstrarea faptei prezumate. Dacă există suspiciuni de fraudă sau abuz, CNED urmează să aplice procedurile corespunzătoare, prevăzute de cadrul legal, ceea ce impune respectarea termenelor procedurale stabilite de normele procesuale penale.
		La pct. 36 din proiect, se recomandă corectarea referinței „pct.344” în „pct.34” și clarificarea formulei de calcul prin înlocuirea indicatorului „GI” cu „GF” sau prin precizarea detaliată a formulei și indicatorilor.	Se acceptă Eroarea a fost corectată prin stabilirea referinței la pct. 34. De asemenea, denumirea indicatorului a fost corectată.
		Pe tot parcursul textului proiectului, se recomandă substituirea noțiunilor „lei moldovenești”, „lei” cu o noțiune unică - „monedă națională”, la forma gramaticală corespunzătoare, conform art.3 pct.4) din Legea nr.62/2008 privind reglementarea valutară.	Se acceptă parțial Noțiunea de „lei moldovenești”, „lei” a fost substituită acolo unde permite exprimarea gramaticală.
		La pct.2.2. din nota de fundamentare aferentă proiectului, textul „conform cadrului bancar-Bazel III/IV” se va substitui cu textul „Acordurile Basel III și IV”.	Se acceptă În cadrul Notei de fundamentare a fost inclus textul „Acordurile Basel III și IV”.

		Pe final, recomandăm verificarea redacțională a textului proiectului, de ex.: cuvintele „garanții financiare” (pct.19, 32), sintagma „conform documentelor sale interne și actelor normative” (pct.39).	Se acceptă Modificările redacționale menționate au fost realizate la punctele menționate.
OTP Bank S.A.		In opinia noastră, dacă subiecții inițiativelor respective vor fi doar asociațiile proprietari în condominiu, impactul va fi unul limitat. Propunere: sa fie incluse si alte categorii de beneficiari atât din sectorul rezidențial(ex. persoane fizice, companii de construcții) cat si comercial/oficii (persoane juridice)	Nu se acceptă Acest Regulament este orientat anume către Asociațiile de proprietari din condominiu. Pentru celelalte categorii menționate se aplică instrumente de garantare din cadrul Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului
		Garanția Financiară – impact alocare capital – ca garanțiile CNED sa fie tratat ca garanție de stat cu acoperirea capitalului trebuie ca legislația sa includă momentul garanției de Stat: de ex. in Legea nr. 139/2018 sa fie inclusa definiția acestora similar garanției ODA din programul „Prima Casa” (LP293/2017) si anume: „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”, ce este diferit de „garanție financiară - angajament scris față de creditor, asumat de către CNED” așa cum este stipulat in Legea nr. 139/2018.	Nu se acceptă Garanțiile de stat sunt un mecanism diferit decât garanțiile financiare li sunt prevăzute de Legea nr. 419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat.
		Propunem sa fie analizata posibilitatea ca proiectul sa prevadă si finanțarea comunităților energetice in cazul grupării mai multor asociații	Nu se acceptă

		sau persoane fizice + asociații + instituții publice, etc. pentru finanțarea proiectelor de instalare a capacităților de energie regenerabile.	Proiectele investiționale ale companiilor sunt susținute prin garanții financiare și compensații financiare de către Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului
Avizare și consultare publică repetată			
Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale	Nr. 12 – 2807 din 22.05.2026	Urmare a examinării proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă (număr unic 295/MEn/2026), în limita competențelor funcționale, comunicăm menținerea obiecției de la pct. 43 din proiectul Regulamentului, expusă în Avizul nr. 12-2026 din 17.04.2026, întrucât norma vizată contravine principiilor de funcționare a condominiilor, conform căreia proprietarul răspunde pentru unitatea sa, iar Asociația răspunde pentru părțile comune, precum și pentru cheltuielile asumate, care ulterior se repartizează proprietarilor din condominiu. Astfel, recuperarea datoriilor restante aferente contractului de credit vor fi solicitate exclusiv de la Asociație, care ulterior va recupera aceste cheltuieli de la proprietarii datornici.	Se acceptă parțial Pct 43. a fost reformulat în corespundere cu recomandarea Ministerului Justiției prezentate în cadrul expertizei juridice prezentate prin scrisoarea nr. 04/2-6027 din 02.06.2026. Astfel CNED poate exercita drepturile patrimoniale ale asociației față de proprietarii restanțieri, în condițiile Codului civil al Republicii Moldova.
Expertizare juridică și anticorupție			
Ministerul Justiției	Nr. 04/2-6027 din 02.06.2026	La proiectul hotărârii: În clauza de adoptare, se va indica doar temeiul juridic concret pentru adoptarea actului normativ, referințele la alte norme ale actelor normative care nu constituie temei juridic de adoptare a actului normativ elaborat (nu constituie temei juridic pentru obiectul de reglementare al proiectului), nu se vor indica în clauza de adoptare. Prin urmare, se propune excluderea referinței la art. 23 ¹ alin. (8) al Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența	Se acceptă Clauza de adoptare a fost modificată prin excluderea referinței la art. 23 ¹ alin. (8) al Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică.

		energetică, întrucât acesta nu constituie temei legal pentru adoptarea actului normativ respectiv.	
		La anexă: La pct. 3: noțiunile propuse se vor expune în ordinea alfabetică, conform rigorilor tehnicii legislative. Totodată, se va reține că definirea noțiunilor se justifică doar în cazul în care la momentul adoptării actului normativ se știe cu certitudine că, un termen nu este definit în alte acte normative sau acesta este pasibil de mai multe interpretări;	Se acceptă Noțiunile menționate la pct. 3 au fost expuse în ordine alfabetică.
		referitor la noțiunea „credite neperformante” menționăm că, în conformitate cu art. 54 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative (în continuare – Legea 100/2017), exprimarea prin abrevieri a unor denumiri sau termeni se poate face numai după explicarea acestora în text la prima folosire. Având în vedere regula enunțată abrevierile „BNM” și „CNPF” urmează a fi redactate integral, respectiv „Băncii Naționale a Moldovei” și „Comisiei Naționale a Pieței Financiare” (observație valabilă în tot textul proiectului);	Se acceptă Abrevierile menționate au fost redactate integral.
		cu referire la noțiunea „manual operațional”, care este definită ca „act normativ aprobat de CNED”, remarcăm că această formulare nu poate fi susținută. CNED, în calitate de instituție publică, poate aproba acte administrative interne sau documente operaționale interne, însă acestea nu pot substitui un act normativ aprobat de Guvern și nu pot institui, în mod autonom, obligații juridice pentru creditori sau beneficiari. Totodată, manualul operațional nu reprezintă un act normativ în sensul Legii nr. 100/2017. Prin urmare, sintagma „act normativ aprobat de CNED” urmează a fi substituită cu „act administrativ aprobat de CNED”.	Se acceptă Sintagma „ <i>act normativ aprobat de CNED</i> ” a fost substituită cu „ <i>act administrativ aprobat de CNED</i> ” pe tot parcursul textului.
		La pct. 11 subpct. 6), condiția potrivit căreia solicitantul trebuie să fie „aprobat prealabil de CNED pentru obținerea grantului” necesită	Se acceptă

		reformulare. Textul nu indică actul prin care se realizează această aprobare, procedura aplicabilă, criteriile de aprobare și raportul dintre grant, garanția financiară și compensația financiară. În forma actuală, norma poate fi interpretată ca instituind o condiție suplimentară, neclară și potențial restrictivă pentru accesul la garanții și compensații. Se recomandă fie excluderea acesteia, fie reformularea într-o manieră care să indice expres că solicitantul deține decizia CNED privind aprobarea finanțării nerambursabile/grantului, dacă această condiție este indispensabilă mecanismului financiar instituit prin Regulament.	Pct. 11 subpct. 6) a fost modificat în vederea menționării expres tipului de garnt, textul având următorul conținut: „6) <i>deține decizia CNED privind obținerea grantului în vederea implementării proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile, din mijloacele financiare ale Programului „Fondul de Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Republica Moldova”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.251/2024.</i> ”
		La pct. 35 , sintagma „valoarea de gaj a creditului” este improprie limbajului juridic. Gajul se instituie asupra unui bun, unei creanțe sau unui alt drept patrimonial, nu asupra creditului ca atare. Pentru claritate, textul se va reformula prin raportare la „valoarea bunurilor grevate cu gaj” sau „valoarea garanțiilor reale neperfectate”, după caz.	Se acceptă La pct. 35 textul a fost reformulat prin înlocuirea sintagmei „ <i>valoarea de gaj a creditului</i> ” cu sintagma „ <i>valoarea garanțiilor reale neperfectate</i> ”.
		La pct. 39 , textul „vânzarea completă a gajului într-un termen rezonabil” urmează a fi revizuit. Se recomandă utilizarea sintagmei „valorificarea bunurilor grevate cu gaj, în condițiile legislației aplicabile și ale contractului de credit”, întrucât termenul „vânzarea completă a gajului” nu corespunde terminologiei juridice utilizate în materia garanțiilor reale. Totodată, sintagma „termen rezonabil” trebuie fie concretizată, fie raportată la procedurile legale aplicabile, pentru a nu lăsa o marjă excesivă de apreciere.	Se acceptă parțial Textul a fost modificat conform sintagmei recomandate la pct. 35, și anume „ <i>garanții reale</i> ”. Totodată, în ceea ce privește sintagma „ <i>termen rezonabil</i> ” aceasta a fost exclusă astfel încât executarea se va realiza conform documentelor interne ale

			creditorilor și actelor normative ce guvernează activitatea de creditare.
		La pct. 43 , după sintagma „Codului civil” se va completa cu textul „al Republicii Moldova nr. 1107/2022”.	Se acceptă Pct. 43 a fost completat cu textul recomandat.
		Tot aici, se recomandă revizuirea normei prin care CNED este în drept să întreprindă măsuri de urmărire a beneficiarului „și/sau a proprietarilor din condominiu (...) inclusiv prin acțiune oblică”, întrucât formularea poate crea aparența instituirii unei răspunderi directe a proprietarilor din condominiu față de CNED. Or, beneficiar al mecanismului reglementat de proiect este asociația de proprietari din condominiu, în calitate de persoană juridică de drept privat, iar proprietarii individuali nu dobândesc, prin simpla calitate de membri ai asociației, calitatea de debitori direcți ai CNED sau ai creditorului. Totodată, acțiunea oblică, reglementată de art. 892 din Codul civil nr. 1107/2022, permite creditorului să exercite drepturile patrimoniale ale debitorului său pe care acesta omite să le exercite, însă nu are ca efect instituirea unei răspunderi directe a terților. Prin urmare, norma urmează a fi reformulată astfel încât să rezulte clar că CNED poate exercita, după caz, drepturile patrimoniale ale asociației față de coproprietarii restanțieri, în condițiile Codului civil și ale Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.	Se acceptă Pct. 43 a fost reformulat prin mențiunea expresă că <i>CNED este în drept să exercite drepturile patrimoniale ale asociației din condominiu față de proprietarii restanțieri, inclusiv prin acțiune oblică conform prevederilor Codului Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2022 și a Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.</i>
		La pct. 45 lit. b) și pct. 53 , este necesară clarificarea expresă a interacțiunii dintre pragul de 5% suportat de beneficiar și plafonul de 7 puncte procentuale compensat de CNED. În forma actuală, norma poate genera interpretări diferite cu privire la rata efectivă maximă suportată de beneficiar. Se recomandă indicarea expresă că beneficiarul suportă rata de 5% anual, iar diferența dintre rata dobânzii aplicate de creditor și acest	Se acceptă parțial Pct. 53 a fost reformulat

		nivel se compensează de CNED în limita a 7 puncte procentuale, partea care depășește acest plafon urmând a fi suportată de beneficiar.	
		Denumirea capitolului VI „Dispoziții finale” se va revizui prin prisma art. 47 alin. (1) din Legea nr. 100/2017, potrivit căreia „Dispozițiile finale cuprind momentul intrării în vigoare și măsurile necesare punerii în aplicare a actului normativ.”.	Se acceptă Denumirea Capitolului VI a fost modificată după cum urmează: „Capitolul VI. GESTIONAREA MECANISMULUI DE EMITERE A GARANȚIILOR FINANCIARE ȘI ACORDARE A COMPENSAȚIILOR FINANCIARE”
		La pct. 61 , prevederea potrivit căreia „Controlul asupra corectitudinii aplicării prezentului Regulament se efectuează de către organele abilitate ale CNED și alte organe abilitate conform legislației” este generală și lipsită de conținut normativ suficient. În plus, proiectul hotărârii prevede deja la pct. 4 că controlul asupra executării hotărârii se pune în sarcina Ministerului Energiei. Pentru evitarea paralelismului și a unei formulări neclare, pct. 61 urmează a fi exclus sau reformulat prin indicarea expresă a mecanismului de monitorizare internă exercitat de CNED, fără a utiliza noțiunea de „control” într-un sens nedeterminat.	Se acceptă Pct. 61 a fost exclus din proiectul de Regulament.
Centrul Național Anticorupție	Raport Nr. EHG26/11 544 din 04.06.2026	Norma punctului 6 conține criterii de eligibilitate pentru creditori. La subpunctul 4) considerăm confuz textul dispun de „o structură organizațională potrivită”, or, activitatea organizațiilor de creditare nebancară este guvernată de un cadru legal aprobat în acest sens - Legea nr. 1/16.03.2018 cu privire la organizațiile de creditare nebancară, care conține norme ce reglementează particularitățile de constituire și de activitate a organizațiilor de creditare nebancară.	Nu se acceptă Legea nr. 1/2018 nu reglementează cerințele minime de guvernare internă și/sau cadrul de administrare internă a OCN-urilor, cu excepția modului de organizare a organelor de conducere și aspectele minime de

		Astfel, toate cerințele menționate în norma din proiect urmează să fie corelate cu cadrul legal de activitate al organizațiilor de creditare nebancară.	administrare financiară și audit al situațiilor financiare. Există doar un regulament-model privind cadrul de administrare al OCN (https://www.bnm.md/ro/content/list-a-regulamentelor#art5) dar care asigură ghidarea în cadrul de administrarea internă. Astfel, modul de guvernanță îl stabilește fiecare OCN în dependență de profilul de risc al acestuia și cuantumul și complexitatea portofoliului administrat. În vederea reducerii riscurilor de implementare al proiectului, asigurării eligibilității în cadrul proiectului doar a OCN-urilor care au un cadru de administrare fundamentat în baza bunelor practici (similare sectorului bancar și asigurări) și care dispun de structură potrivită pentru administrarea riscurilor, proiectul stabilește cerințe de conformitate față de OCN-urile care vor dori să devină creditori. Situație similară este aplicată și în alte programe similare aprobate de Guvern (ex. Regulamentului cu privire la organizarea, funcționarea și utilizarea Fondului de garantare a creditelor pentru întreprinderile
--	--	--	--

		La fel, realizarea auditului extern al situațiilor financiare urmează să fie corelată cu norma din lege care stabilește auditul obligatoriu (art. 22) care este efectuat în conformitate cu legislația în vigoare privind auditul situațiilor financiare (menționăm în acest sens și prevederile Legii nr. 271/2017 privind auditul situațiilor financiare). Totodată, la subpunctul 5) considerăm confuz textul „îtrunește criteriile de eligibilitate stabilite conform acordurilor cu partenerii de dezvoltare și donatorii”. Astfel, nu este clar cum și în ce condiții acest criteriu urmează să fie întrunit pentru ca creditorul pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare să fie eligibil. La fel, nu este clar cum sunt stabiliți acești „parteneri de dezvoltare și donatori”.	mici și mijlocii aprobat prin HG nr.709/2022). Nu se acceptă Cerința privind necesitatea realizării auditului situațiilor financiare de către OCN este în concordanță cu art.22 din Legii nr.1/2018, care prevede că situațiile financiare ale OCN-urilor sunt supuse auditului obligatoriu conform actelor normative în vigoare. Însă din diverse motive, unele OCN-uri ar putea să nu dispună de situațiile financiare auditate. Prin urmare, norma din proiect statuează faptul ca la depunerea cererii în scopul de a deveni creditor, trebuie să îndeplinească cerința ca situațiile financiare să fie auditate conform cadrului normativ. Se acceptă parțial Textul a fost modificat prin înlocuirea termenului <i>acord</i> cu termenul <i>tratat</i> internațional astfel
--	--	---	--

		Ambiguitatea administrativă creată va permite interpretarea normei în dependență de interes și scopul urmărit, ceea ce poate duce la comiterea faptelor coruptibile la determinarea criteriilor și condițiilor pe care trebuie să le întrunească cumulativ solicitantul. Recomandări: Propunem modificarea normei în vederea eliminării caracterului confuz al acesteia.	este vorba de Produsul de finanțare Eficiența Energetică a Blocurilor Locative din cadrul Fondului pentru Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM) așa cum este menționat și în Nota de fundamentare. Prin intermediul acestui produs, asociațiile de proprietari din condominiu pot obține 70% grant din valoarea proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile. Totodată, pct. 11 subpct. 6) a fost modificat în vederea menționării expres despre ce grant este vorba, și anume <i>„grant în vederea implementării proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile în cadrul Fondului de Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial”</i>.
		Norma nu este clară în privința instituirii unor condiții clare privind textul conținutului contractului de credit. Acordarea unor drepturi după formula „a putea” va permite interpretări diferite a conținutului contractului de credit.	Se acceptă Sintagma <i>„CNED poate solicita”</i> a fost înlocuită cu sintagma <i>„CNED solicită”</i>.

		Astfel, sunt create condiții pentru instituirea unor proceduri netransparente privind acordarea de informații esențiale solicitantului/beneficiarului, ceea ce poate duce la confuzii și aplicări discreționare a procedurilor. Prin acordarea unui drept, CNED va putea stabili diferit în dependență de interes textul contractului de credit în ceea ce privește conținutul acestuia în partea ce ține de inserarea condițiilor de utilizare a garanției financiare de către beneficiar, precum și obligațiile acestuia. Recomandări: Propunem autorului substituirea textului „CNED poate solicita” cu sintagma „CNED solicită”.	
		Norma nu stabilește clar, în opinia noastră, modul de a refuza executarea garanției financiare. Astfel, nu este clar cum și care sunt actele doveditoare calificate ca fiind justificative în vederea stabilirii faptului că „la data examinării cererii, cererea este vădit abuzivă sau frauduloasă”. Totodată, nu este clar dacă CNED urmează să prezinte aceste argumente și probe odată cu decizia de refuz aprobată. Or, CNED va putea doar emite decizia de refuz fără careva motive justificative conținute în aceasta. Lipsa transparenței modului de a decide lasă loc interpretărilor discreționare a normei cu riscuri inerente comiterii manifestărilor de corupție. Recomandări: Propunem autorului modificarea normei prin stabilirea clară a procedurii de refuz de executare a garanției financiare.	Se acceptă Pct. 34 menționează că cererea de executare a garanției este refuzată în cazul în care aceasta este abuzivă sau frauduloasă, aceste aspecte fiind reglementate prin legislația penală. Acesta a fost completat pentru a aduce claritate că cererea poate fi refuzată doar invocând motivul refuzului
		Concluzia expertizei Prin proiectul hotărârii de Guvern se propune aprobarea Regulamentului privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă. În nota de fundamentare se menționează: „Obiectivul general al	S-a luat act.

		proiectului este facilitarea accesului Asociațiilor de Proprietari în Condominiu la finanțare pentru implementarea proiectelor de eficiență energetică și valorificare a surselor de energie regenerabilă”. Potrivit punctului 1 din proiectul Regulamentului prenotat - Regulamentul privind emiterea garanțiilor financiare și acordarea compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul pentru Energie Durabilă stabilește modul de emitere și gestionare a garanțiilor financiare și modelul de acordare a compensațiilor financiare de către Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă pentru finanțarea proiectelor de eficiență energetică și/sau valorificare a energiei din surse regenerabile ale asociațiilor de proprietari din condominiu. În proiect au fost atestate norme care induc confuzie în stabilirea procedurilor de exercitare a unor atribuții/drepturi/obligații ale subiecților responsabili de implementarea normelor proiectului. Astfel, în conținutul proiectului au fost identificate norme care stabilesc proceduri administrative confuze și ambigui privind: - stabilirea și reglementarea criteriilor de eligibilitate a creditorilor; - stabilirea și reglementarea criteriilor și condițiilor pentru obținerea calității de beneficiar; - conținutul contractului de credit; - modalitatea de refuz a executării garanției. În final, recomandăm autorului reexaminarea proiectului prin prisma prezentului raport de expertiză anticorupție și eliminarea factorilor și a riscurilor de corupție identificați.	
Aviz suplimentar Asociația Băncilor din	Nr. 02-06/178 din 22 iunie 2026	Capitolul III, punctul 11, subpct. 6): „<i>aprobat prealabil de CNED pentru obținerea grantului</i>”. Comentariu: Sunt necesare clarificări suplimentare sau excludere, pe textul documentului nu este prevăzută acordarea grantului.	Se acceptă parțial Punctul menționat nu poate fi exclus deoarece <i>aprobarea prealabilă de CNED pentru obținerea grantului</i> reprezintă o condiție pentru ca

Republica Moldova			asociația de proprietari din condominiu să poată obține calitatea de beneficiar de garanții financiare sau compensații financiare. În partea ce ține de <i>grant</i> este vorba de Produsul de finanțare Eficiența Energetică a Blocurilor Locative din cadrul Fondului pentru Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM) așa cum este menționat și în Nota de fundamentare. Prin intermediul acestui produs, asociațiile de proprietari din condominiu pot obține 70% grant din valoarea proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile. Pct. 11 subpct. 6) a fost modificat în vederea menționării expres tipului de garnt, textul având următorul conținut: „6) <i>deține decizia CNED privind obținerea grantului în vederea implementării proiectului de eficiență energetică și/sau de valorificare a energiei din surse regenerabile, din mijloacele financiare ale Programului „Fondul de Eficiență Energetică în Sectorul Rezidențial din Republica Moldova”,</i>
------------------------------	--	--	--

			<i>aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.251/2024.</i>
		Punctul 7 Propunem excluderea frazei: „<i>Documentele și informațiile ce demonstrează întrunirea criteriilor de eligibilitate pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare se prezintă la cererea CNED, în conformitate cu actele normative interne ale CNED</i>” Comentariu: Nu este clar cum și în baza căror acte normative banca poate demonstra întrunirea criteriilor de eligibilitate pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de colaborare. Această prevedere creează incertitudine juridică pentru creditor, întrucât actele normative interne ale CNED nu sunt accesibile public și nu pot constitui temei suficient pentru obligații ale terților.	Nu se acceptă Prevederea dată asigură dreptul CNED de a asigura o monitorizare continuă a întrunirii criteriilor de eligibilitate de către creditor. În condițiile eventualelor riscuri de neconformitate a creditorului cu prevederile de la pct.6, se demarează procedura de evaluare de către CNED a riscurilor de contrapartidă. În acest sens, norma din proiect asigură CNED posibilitatea de ași îndeplini rolul de monitorizare a unei părți în raport cu care înregistrează o expunere la risc (prin emiterea garanției), similar cum realizează băncile monitorizarea realizării condițiilor contractuale de către debitorii băncii. Or, referință la actele normative interne ale CNED doar asigură posibilitatea CNED să își organizeze procesele interne de monitorizare a respectării prevederilor contractuale de către creditor. Prin urmare, aceste documente vor fi solicitate doar la cerere și numai în cazul asigurării

			respectării prevederilor de la pct.6. (statutul curentă al documentelor prezentate la momentul eligibilității primare).
		Punctul 11 alin. 7). Propunem excluderea alineatului (7) din pct. 11 sau cel puțin, completarea acestuia, după cuvântul „supravegheat” cu cuvântul „substandard” Comentariu: Conform Regulamentul CA al BNM 231/2011, 35¹. „Creditele acordate și angajamentele condiționale de acordare pe viitor a mijloacelor bănești unui debitor (cu excepția băncilor), ale cărui datorii depășesc de 30 ori capitalul propriu al debitorului și nu există alte probleme potențiale sau reale legate de situația financiară a acestuia sau de garantarea creditului, se clasifică nu mai sus de categoria „substandard”. ” Respectiv, reieșind din specificul activității și structurii juridice și financiare (ref. la capitalul propriu) a APC-urilor, orice credit acordat unui APC urmează a fi clasificat „substandard” (cu excepția celor în suma mai mica de 1 mil. MDL), ceea ce face beneficiarul neeligibil, daca nu se modifica Regulamentul, conform propunerii la alin. 7), pct. 11.	Se acceptă parțial. A fost menținută redacția anterioară, prin care Asociația nu a avut obiecții la acest aspect. Prevederea a fost completată cu textul „...sau care a fost clasificat în categoria „substandard” ca efect al prelungirii și/sau al renegocierii...”. Nu pot fi admise pentru creditare toate creditele neperformante, clasificare la categoria Substandard. Or în acest caz crește substantial expunerea la risc a garanțiilor emise de CNED.
		Capitolul IV, punctul 14. Propunere: “Cota de garantare maximă în cadrul produselor de garantare nu poate depăși 100% din valoarea creditului acordat conform pct.13” Comentariu: Ținând cont de specificul activității Asociațiilor de Proprietari în Condominiu – acestea nu dispun de alte bunuri mobile/imobile care ar putea fi gajate în scopul asigurării integrale a creditului cu garanții	Nu se acceptă Scopul garanției financiare este partajarea riscului de credit între beneficiar, creditor și CNED, nu acoperirea integrală a acestuia. O cotă de garantare de 100% ar elimina expunerea la risc a creditorului și ar reduce motivația tuturor părților implicate de a asigura o evaluare și

			gestionare prudentă a creditului. Totodată, o garanție integrală poate genera hazard moral, întrucât beneficiarul ar avea stimulente reduse pentru onorarea obligațiilor de rambursare, iar creditorul ar fi mai puțin motivat să evalueze riguros riscul de credit. Menținerea unei cote de garantare sub 100% contribuie la responsabilizarea tuturor părților implicate și la sustenabilitatea mecanismului de garantare. Nota de fundamentare menționează faptul că asociațiile de proprietari din condominiu pot avea capacități limitate de a constitui garanții suplimentare, dar principiul distribuirii riscului trebuie menținut pentru a asigura sustenabilitatea și eficiența mecanismului de garantare.
		Punctul 24. Propunem unificarea celor două rapoarte într-un singur raport lunar consolidat, care să includă atât soldul creditelor garantate, cât și lista creditelor cu datorii restante de peste 30 de zile, cu coloane distincte pentru fiecare categorie de informații. Comentariu: Nu este justificată elaborarea a două rapoarte separate, dat fiind că informațiile pot fi consolidate într-un singur raport cu mai multe coloane, ceea ce ar reduce sarcina operațională a creditorului și ar simplifica procesul de raportare.	Se acceptă Deși punctul 24 menționează ce informații trebuie transmise și nicidecum numărul de rapoarte, acesta a fost completat cu mențiunea că informațiile se prezintă în cadrul unui singur raport.

	Punctul 29. Propunem includerea în contractual de colaborare încheiat cu creditorul și în contractual de garantare încheiat cu beneficiarul că banca va deține mandat pentru debitarea de pe contul curent al debitorului a comisionului de garantare și transferul acestuia către CNED, ceea ce va permite monitorizarea încasărilor. De asemenea este necesară stabilirea condiției privind termenul de plată a comisioanelor încasare, desigur condiționat de încasarea acestora de la beneficiari. Comentariu: Încasarea de către creditor a comisionului necesită o specificare deplină, deoarece nu este indicat dacă banca are competențe de recuperare a acestuia, și care este termenul de plată către CNED și acțiunile ulterioare, ceea ce creează o incertitudine operațională.	Nu se acceptă Organizarea procesului de colectare a comisionului de garantare ține de creditor. Totodată, modalitatea de încasare și transfer a comisionului de garantare reprezintă un aspect operațional care va fi reglementat în cadrul contractului de colaborare și va fi stabilit în consultare cu creditorii.
	Punctul 32. Propunem adoptarea redacției utilizate în contractul de colaborare pe produse de garantare cu ODA: "Garantul acceptă cererile de executare a garanției financiare individuale și în situația în care acestea sunt înaintate după expirarea termenului de valabilitate a garanției, exclusiv pentru creditele garantate pentru care prima zi de restanță aferentă obligațiilor de plată a intervenit în perioada de valabilitate a garanției financiare, iar restanța s-a menținut consecutiv până la atingerea pragului de 90 de zile consecutive." Comentariu: Prevederea actuală este ambiguă în ceea ce privește calculul termenului de 90 de zile, generând incertitudine în raporturile juridice dintre creditor și CNED. Termenul raportat la data "clasificării creditului drept neperformant" introduce un element subiectiv și dificil de probat.	Se acceptă parțial Prevederea dată urmează a fi integrată în cadrul contractului de colaborare. Regulamentul stabilește doar cadrul general de funcționare a mecanismului de garantare, iar aspectele operaționale și procedurale urmează să fie detaliate la nivel contractual.
	Articolul 35:	Nu se acceptă.

		Comentariu: Nu este clar sensul acestei prevederi: perfectarea contractelor de gaj se efectuează după semnarea contractului de credit, dar până la debursarea creditului.	Prevederea este necesară pentru a acoperi situațiile în care perfectarea și înregistrarea contractelor de gaj necesită o perioadă mai îndelungată decât procesul de aprobare a garanției. În lipsa acestei prevederi, ar putea apărea riscul ca garanția să devină efectivă sau chiar să fie solicitată spre executare înainte de finalizarea constituirii și înregistrării garanțiilor aferente creditului. Prin urmare, prevederea urmărește asigurarea unei corelări adecvate între procesul de garantare și procesul de constituire a garanțiilor reale, precum și protejarea intereselor tuturor părților implicate.
		Punctul 45 lit. a). Propunem modificarea plafonului valorii finanțărilor la 20 milioane lei, ceea ce va corespunde necesităților de finanțare pentru implementarea unor proiecte de eficiență energetică a asociațiilor de proprietari în condominiu mai mari. Excluderea limitării termenului de 7 ani, cu adoptarea unei redacții similare pct. 18 din HG nr. 351/2023 (Programul 373): "În cadrul prezentului Program, beneficiarii pot primi credite la o maturitate convenită cu creditorul, conform politicilor sale proprii." Propunem excluderea limitării termenului de 7 ani, cu adoptarea unei redacții similare pct. 18 din HG nr. 351/2023 (Programul 373): "În cadrul prezentului Program, beneficiarii pot primi credite la o maturitate convenită cu creditorul, conform politicilor sale proprii."	Nu se acceptă. Parametrii stabiliți în cadrul prezentului Regulament au fost stabiliți ținând cont de resursele bugetare disponibile, prognoza numărului de beneficiari și caracterul pilot al mecanismului de garantare și compensare. În cadrul Notei de fundamentare a fost estimată valoarea medie a creditelor care urmează a fi garantate, iar plafonul de 10 milioane lei a fost considerat adecvat pentru obiectivele actuale ale programului. De asemenea, extinderea maturității

		Comentariu: Limitarea plafonului sumei la 10 milioane lei nu reflectă posibilitatea acoperirii finanțărilor necesare pentru eficiență energetică care în scenariul termoizolării și proiectelor complexe, pentru asociațiile cu mai mult de 200 membri poate depăși limita indicate. Limitarea maturității la 7 ani este restrictivă și nu reflectă nevoile reale de finanțare ale beneficiarilor, mai ales în contextul creditelor pentru investiții cu perioade de rambursare mai lungi. Programul 373 (HG nr. 351 din 07.06.2023) nu prevede o astfel de limitare, acordând flexibilitate EFP și beneficiarilor.	creditelor peste termenul de 7 ani ar genera angajamente bugetare suplimentare și ar limita capacitatea mecanismului de a susține numărul de proiecte propus. Odată cu implementarea efectivă a Regulamentului și odată cu apariția unor rezultate concludente, anumite prevederi ar putea fi revizuite.
		Art. 49. „Creditorul nu va percepe nicio taxă adițională pentru credit decât un comision unic la acordarea creditului pentru acoperirea costurilor juridice ce țin de documentarea creditului, care nu va depăși 1,5% din valoarea creditului acordat.” Comentariu: Se propune majorarea comisionului de acordare a creditului de minimum 1,5%, având în vedere specificul debitorilor vizați (Asociații de Proprietari în Condominiu). Această structură de tarifyare este justificată de particularitățile segmentului, inclusiv complexitatea procesului de analiză, riscurile operaționale asociate și necesitatea unei administrări dedicate.	Nu se acceptă Limitarea comisionului unic la acordarea creditului urmărește menținerea costului finanțării la un nivel accesibil pentru beneficiari și creșterea atractivității creditelor acordate asociațiilor de proprietari din condominiu. Majorarea acestui comision ar conduce la creșterea costului total al creditului, ceea ce ar putea afecta capacitatea de rambursare a beneficiarilor și, implicit, ar putea spori riscul de neplată. Considerăm că riscurile asociate și administrarea dedicată nu presupune costuri mai mari decât în cazul garanțiilor financiare emise pentru creditori persoane juridice cu activități de întreprinzători complexe care dispun de situații financiare, furnizori, clienți, proiecte investiționale care impun o

			analiză fundamentală a întregului proces de trasabilitate al afacerii. Asociațiile nu dispun de situații financiare complexe, cu operațiuni financiare încrucișate și fluxuri complexe, deoarece nu desfășoară activitate comercială. Prin urmare, considerăm că costurile operaționale nu ar determina creșterea comisionului de acordare.
		Art. 50: ” Rata maximă a dobânzii anuale care poate fi aplicată de către creditor pentru creditele acordate cu compensații financiare, se calculează conform următoarei formule: $RDC = RDD + MC$ unde: <i>RDC</i> – rata maximă a dobânzii anuale aplicată de creditor pentru creditele acordate cu compensații financiare, <i>exprimată în %</i>; <i>RDD</i> – rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în monedă națională cu termenul de la 6 luni până la 12 luni, pentru total sectorul bancar, calculată și publicată de Banca Națională a Moldovei (în continuare – <i>rata de referință</i>), <i>exprimată în %</i>; <i>MC</i> – marja dobânzii aplicată de creditor egală cu cel mult 7 (cinci) puncte procentuale.” Comentariu: Se propune stabilirea marjei dobânzii aplicate de creditor la nivel de cel mult 6 puncte procentuale, prin substituirea sintagmei „5 (cinci) puncte procentuale” cu „6 (șase) puncte procentuale”. Această ajustare este necesară pentru a asigura un echilibru funcțional între două obiective: menținerea unui cost accesibil al creditelor pentru	Nu se acceptă În Nota de fundamentare a fost evaluat nivelul oportun al marjei respectiv faptul că 5 puncte procentuale reprezintă o marjă comercială adecvată pentru acest tip de finanțare. Totodată, analiza efectuată la etapa elaborării proiectului a evidențiat o tendință de diminuare a marjelor practicate pe piață bancară. Argumentele privind costurile operaționale suplimentare aferente finanțării asociațiilor de proprietari din condominiu nu sunt suficient fundamentate. Activități precum analiza bonității, verificarea documentației, monitorizarea creditului și administrarea garanțiilor sunt specifice și altor categorii de debitori, inclusiv agenților

	beneficiarii programului și crearea unor condiții economice suficiente pentru participarea efectivă a băncilor în mecanismul de creditare cu compensații financiare. Formula actuală, prin care rata maximă a dobânzii se determină ca RDC = RDD + MC, este corectă ca principiu, deoarece ancorează costul creditului la rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei. Totuși, nivelul propus al marjei de 5 p.p. poate fi insuficient pentru acoperirea costurilor specifice aferente acestui produs, în special având în vedere categoria debitorilor vizați — asociațiile de proprietari în condominiu — și complexitatea operațională a finanțărilor acordate în cadrul proiectului. Creditele destinate asociațiilor de proprietari presupun procese operaționale mai complexe decât creditele standard: verificarea documentelor asociației, analiza deciziilor adoptate de proprietari, evaluarea capacității de rambursare, coordonarea cu administratorii, monitorizarea utilizării creditului, gestionarea eventualelor particularități juridice ale condominiului, precum și raportarea lunară a portofoliului aferent compensațiilor financiare. Aceste activități implică resurse suplimentare pentru bănci, atât la etapa de aprobare, cât și pe întreaga perioadă de administrare a creditului. De menționat că băncile au solicitat stabilirea unei marje de 7 p.p., argumentând prin nivelul ridicat al cheltuielilor operaționale și administrative asociate acestui tip de finanțare. În acest context, stabilirea marjei la 6 p.p. reprezintă o soluție de compromis rezonabilă: nu preia integral solicitarea sectorului bancar, dar oferă un nivel minim de atractivitate economică pentru creditori. Totodată, o marjă de 6 p.p. este justificată și prin analogie cu mecanismele aplicate în cadrul Programului guvernamental „373”, unde marja băncii pentru creditele acordate în monedă națională nu poate depăși 6 puncte procentuale, potrivit Manualului operațional al programului. Programul „373” este un exemplu relevant de mecanism public de stimulare a creditării prin compensarea parțială a dobânzii, iar cadrul său a fost conceput astfel încât să asigure atât accesibilitatea	economici, unde procesul de evaluare poate fi chiar mai complex, implicând analiza situațiilor financiare, evaluarea modelului de afaceri și gestionarea garanțiilor reale. De asemenea, evaluările prezentate de sectorul bancar nu sunt consecvente și nu aduc argumentarea cantitativă a propunerilor. Dacă în cadrul primei runde de consultări a fost propusă o marjă de 7 p.p., ulterior a fost înaintată propunerea de 6 p.p., ceea ce indică faptul că nivelul optim al marjei nu este suficient argumentat. Totodată, la stabilirea marjei trebuie luate în considerare nu doar costurile operaționale, ci și elementele care reduc riscul creditorului. Regulamentul prevede mecanisme semnificative de diminuare a riscului de credit, inclusiv garantarea unei părți substanțiale a finanțării de până la 90%, ceea ce justifică menținerea marjei la nivelul de 5 p.p. Marja dobânzii stabilită în proiect este argumentată în Nota de fundamentare (tabelul 4) și este
--	--	---

		finanțării pentru beneficiari, cât și interesul instituțiilor financiare de a participa. Menținerea marjei la nivelul de 5 p.p. riscă să facă produsul neatractiv pentru bănci, în special în raport cu volumul de muncă operațională, obligațiile de raportare și riscurile aferente administrării unor astfel de credite. În consecință, există riscul ca, în formula actuală, proiectul să nu genereze interes suficient din partea creditorilor, ceea ce ar limita accesul efectiv al beneficiarilor la finanțare și ar reduce impactul practic al mecanismului de compensare. Prin urmare, stabilirea marjei la nivel de cel mult 6 p.p. este o măsură necesară pentru asigurarea funcționalității programului, pentru alinierea la practici deja aplicate în programe similare de sprijin financiar și pentru crearea unui cadru echilibrat între interesul beneficiarilor, sustenabilitatea participării băncilor și obiectivele de politică publică urmărite de proiect. Formulare recomandată pentru art. 50: „MC – marja dobânzii aplicată de creditor, egală cu cel mult 6 (șase) puncte procentuale.”	corelată foarte strâns cu marjele aplicate de bănci în condițiile creditării persoanelor juridice. Deși riscul de credit este peste media bancară aferentă persoanele juridice, proiectul a considerat și acest aspect. Astfel, în vederea diminuării riscului de credit, proiectul prevede asigurarea unei garanții emise de CNED de până la 90% din valoarea creditului, ceea ce prezumă o acoperirea semnificativă a riscului de credit prin garanția CNED. De asemenea, viteza de executare a garanției CNED (datorie scadentă a debitorului de peste 90 zile), asigură o viteză de recuperare a activelor băncii într-o perioadă foarte scurtă comparativ cu durata de recuperare a asigurărilor/gajului real (durata medie este de 1,5-2 ani), aspecte care măresc viteza de rotație a activelor (active care repuse în circuitul economic generează valoare adăugată suplimentară, comparativ cu cele înghețate și cu risc de devalorizare). De asemenea, costurile administrative ale creditorilor de recuperare a garanțiilor sunt mult mai mici comparativ cu gajul real (impune costuri procedurale mai mari – proceduri juridice, evaluatori,
--	--	---	--

			etc.). Mai mult, este necesar de menționat că acest produs are ca scop încurajarea creditării asociațiilor de condominiu prin asumarea de către CNED a unor riscuri financiare precum și partajarea riscului între CNED și creditor. Aceste aspecte au ca efect reducerea potențialelor pierderi generate de riscul de credit și diminuarea costurilor administrative ale creditorilor, ceea ce justifică o valoare a marjei similar mediei de piață.
		Punctul 45 lit. b) punctul 50 și punctul 53 Propunem reformularea prevederilor după modelul pct. 29 din Programul 373 (HG nr. 351/2023): "Pe toată durata de valabilitate a contractului de credit, creditorul nu poate majora marjele prevăzute în contractul de credit." Excluderea plafonului maxim al dobânzii compensate de către CNED. Comentariu: Necesitatea compensării de către beneficiar a ratei dobânzii care depășește 7% creează o incertitudine cu referință la tariful aplicat de asociație către membrii săi care se aprobă la momentul solicitării creditului. Totodată se creează riscul de înregistrare a restanțelor dacă la început nu poate fi estimată nevoia ajustării tarifului aplicat membrilor asociației în dependență de evoluția ratelor dobânzilor și poate impacta conformarea de către asociații.	Nu se acceptă Plafonul maxim al dobânzii compensate de către CNED este necesar pentru asigurarea predictibilității și sustenabilității bugetare a programului. Excluderea acestuia ar putea conduce la creșterea necontrolată a obligațiilor financiare asumate de CNED și la depășirea resurselor bugetare alocate pentru implementarea mecanismului. Parametrii privind nivelul dobânzii compensate au fost stabiliți în baza calculelor prezentate în Nota de fundamentare, ținând cont de

		Interzicerea majorării ratei dobânzii în ansamblu este prea rigidă și nu ia în considerare structura ratei dobânzii, care include atât marja băncii, cât și componente externe (ex. rata de referință). O abordare mai corectă și mai echilibrată ar fi interdicția majorării marjei băncii, similar modelului utilizat în Programul 373.	obiectivele programului, resursele financiare disponibile și necesitatea asigurării unui echilibru între accesibilitatea finanțării pentru beneficiari și utilizarea eficientă a fondurilor publice.
		Articolul 54. Comentariu: Propune excluderea acestui articol. Finanțarea APC implică un risc de credit mai mare pentru Bancă, respectiv rata dobânzii aplicata PJ nu poate fi luat ca punct de referință.	Nu se acceptă Prevederea este necesară pentru a asigura că ratele dobânzilor aplicate în baza prezentului Regulament rămân proporționale cu costul finanțării, costurile operaționale și riscul de credit asumat de creditor. Excluderea acesteia ar putea crea premise pentru aplicarea unor rate ale dobânzii excesive, care nu ar fi pe deplin justificate de riscurile și costurile aferente produsului de creditare. Totodată, deși finanțarea asociațiilor de proprietari din condominiu poate prezenta anumite particularități, Regulamentul include mecanisme de diminuare a riscului pentru creditor, și anume garanții financiare și compensații financiare, care trebuie reflectate în nivelul costului creditului. Prin urmare, menținerea acestei prevederi este necesară pentru a

			preveni majorarea nejustificată a ratelor dobânzii și pentru a asigura accesibilitatea finanțării pentru beneficiari, păstrând în același timp un echilibru între interesele creditorilor și obiectivele de politică publică urmărite.
--	--	--	--

**Șefă Direcția coordonarea
politicilor publice
și integrare europeană**

/semnat electronic/

Zinaida MARDARI

Semnat în temeiul Ordinului nr. 170-c din 12 iunie 2026.