



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

1062
27042009

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
151, 12.05.2009

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege pentru modificarea art. 3 din Anexa la OUG nr. 51 din 2006 publicată în Monitorul Oficial nr. 566 din 30/06/2006 pentru aprobarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală*, inițiată de domnul deputat Bogdan Cantaragiu – PD-L (Bp. 52/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 3 din Anexa la *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2006 pentru aprobarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală*, cu modificările și

completările ulterioare, în sensul creării posibilității de a beneficia de subvenția acordată de stat pentru construirea de locuințe proprietate personală și persoanele care au contractat credite imobiliare cu ipotecă pentru construirea unei locuințe (în prezent beneficiază de această subvenție doar persoanele care au contractat credite ipotecare).

II. Observații

1. Precizăm că la elaborarea propunerii legislative inițiatorul a avut în vedere forma inițială a *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 51/2006*, care condiționa acordarea subvenției numai de deținerea unui drept real asupra terenului.

După intrarea în vigoare a ordonanței și aprobarea ei prin *Legea nr. 12/2007*, aceasta a mai suferit modificări și completări, aduse prin *Legea pentru modificarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2006, nr. 351/2007*.

Printre modificările care au survenit se regăsește și aceea a art. 3 alin. (1) lit. d) din Anexa la *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2006*, prin care s-a introdus condiția deținerii unui drept de folosință asupra terenului:

„d) dețin un drept real sau de folosință asupra terenului pe care se realizează construcția.”

Prin urmare, pot beneficia de subvenția de la bugetul de stat, în cuantum de 30% din valoarea locuinței construite, persoanele fizice care construiesc pentru prima dată o locuință prin credit ipotecar, dacă dețin un drept real sau de folosință asupra terenului pe care se realizează construcția.

Motivația acestei modificări a fost argumentată prin însăși cazurile menționate în *Expunerea de motive* a propunerii legislative, context în care acestea fiind deja soluționate prin modificările și completările ulterioare aduse actului normativ, nu mai necesită o altă intervenție legislativă și drept urmare, propunerea legislativă nu se justifică.

2. Justificarea modificării propuse nu poate fi susținută întrucât atât creditul ipotecar, cât și cel imobiliar este girat prin ipotecă.

Creditul ipotecar este girat prin ipotecă asupra unui bun viitor (locuința care se construiește), ipoteca fiind constituită pe măsura realizării bunului (în baza proceselor verbale de recepție provizorie – așa zisele „*situații de lucrări*” care se decontează lunar sau pe faze de execuție).

Prin acest credit se finanțează, în mod direct, construcția locuinței, în totalitate din sursele beneficiarului care pot fi proprii sau împrumutate. Există un singur „*exit*” de la bancă, costul construcției fiind influențat de o singură dobândă (cea percepută creditului obținut de beneficiarul locuinței).

Pentru a diminua riscul nefinalizării construcției și/sau nerecuperării creditului pe perioada construirii acesteia, băncile solicită beneficiarului dovada deținerii unui drept real sau de folosință asupra terenului de construcție, pentru a avea certitudinea că poate valorifica ipoteca asupra construcției, indiferent de faza de realizare a acesteia. Nedeținerea acestui drept de către beneficiarul locuinței, ci de către un terț, conduce la instituirea unor drepturi (deținător al terenului) asupra construcției. În acest context, valorificarea ipotecii de către bancă este incertă, deoarece este grevată de sarcini.

3. *Creditul imobiliar* este girat tot prin ipotecă. Acesta se constituie asupra unui bun real și nu poate fi accesat de tinerii care dețin în folosință un teren, pentru finanțarea construcției locuinței, decât în cazul în care este girat cu alte proprietăți mobiliare sau imobiliare.

Creditul imobiliar este utilizat în dobândirea unei locuințe, prin cumpărarea acesteia. Creditul imobiliar este girat prin ipotecă asupra locuinței care se cumpără și nu face obiectul acordării unei subvenții, întrucât s-ar subvenționa profitul unor dezvoltatori imobiliari și a dobânzii la creditele contractate.

Aceasta este, de fapt, presiunea care se exercită de către dezvoltatorii imobiliari aflați în imposibilitatea de a-și valorifica locuințele construite. Aceste locuințe au costuri de construcție foarte mari, deoarece dobânzile la creditele contractate de aceștia pentru dezvoltarea afacerii imobiliare sunt incluse în costurile de construcție.

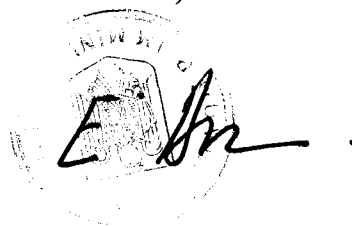
De asemenea, băncile sunt interesate în acordarea creditelor imobiliare, deoarece au două „*exituri*” pentru același produs: creditul acordat dezvoltatorului imobiliar pentru dezvoltarea afacerii și construirea locuinței și creditul acordat beneficiarului final al locuinței pentru cumpărarea acesteia. Ambele credite fiind purtătoare de dobânzi conduc la

creșterea artificială a prețului locuinței, creditul imobiliar acordat pentru cumpărarea locuinței fiind grevat de fapt și de o dobândă la dobândă. În prețul locuinței realizate de dezvoltatorul imobiliar este introdus și costul total al creditului prin care s-au finanțat lucrările de construcție, care are în componență dobânzile și comisioanele percepute de bancă.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,

A circular official stamp of the Government of Romania is visible, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'Emil Boc'.

Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului