

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă"

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de act normativ

1.Descrierea
situației actuale

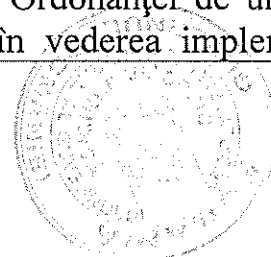
Începând cu anul 2009 a fost implementat programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009, într-un context în care fluxurile specifice tranzacțiilor pe piața imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit de investiții imobiliare destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal lipsei garanțiilor solicitate de instituțiile de credit conform normelor de creditare proprii.

Pe acest fond, la care se adaugă și faptul că a fost implementat pentru a răspunde unei nevoi sociale pregnante – problema locativă, programul "Prima casă" a cunoscut până în prezent o dinamică semnificativă, antrenând fluxuri de numerar în economie și stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcțiilor.

În cadrul programului „Prima casă”, până la data de 31 mai 2020 au fost acordate un număr de 296.379 promisiuni și contracte de garantare în valoare de 26.686.615.787 lei. Până în prezent au fost efectuate plăți în valoare de 77.318.006,49 lei pentru un număr de 963 de garanții acordate din care au fost repuse în drepturile și obligațiile contractului de garantare un număr de 161 de garanții în valoare de 13.725.339,58 lei, rezultând plăți nete efectuate de 63.592.666,91 lei pentru un număr de 802 contracte de garantare. Rata de executare a garanțiilor în cadrul programului este subunitară, calculată ca raport între plățile efectuate și garanțiile acordate, rezultând o rată de default de 0,32% exprimată ca număr de garanții plătite/acordate și de 0,29% exprimată valoric, respectiv valoare garanții executate/acordate.

Plafonul total de garantare aprobat pentru acordarea de garanții în cadrul programului "Prima casă" în anul 2020 este de 2.000 milioane lei, din care s-a alocat către instituțiile de credit un plafon de garantare în valoare de 1.980.000.000 lei din care, până în prezent s-a consumat cca 417 milioane lei, ceea ce reprezintă procentual aproximativ 23% din valoarea plafonului alocat pentru anul 2020.

În Monitorul Oficial nr. 280 din 3 aprilie 2020 a fost publicată Legea nr. 40/2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării



programului "Prima casă", precum și pentru aprobarea unor măsuri de aplicare a acestuia, care a modificat în sens restrictiv Programul, introducându-se multiple elemente care accentuează caracterul social.

Principalele modificări ale programului, redenumit "O familie, o casă" prevăzute de Legea nr. 40/2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru aprobarea unor măsuri de aplicare a acestuia se referă la: (i) restricții de accesare în funcție de venit (veniturile nete lunare ale beneficiarului individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoarea de 4.500 lei, însă pragul urcă la 7.000 lei dacă familia are unul sau mai mulți copii, (ii) subvenționarea ratelor de dobândă (0,5 puncte procentuale în cazul familiilor cu un singur copil și 1 punct procentual în cazul celor cu doi sau mai mulți copii, 2 puncte procentuale în cazul persoanelor care fac parte dintr-un grup vulnerabil și (iii) prețul maxim de achiziție al locuinței poate fi de 70.000 euro.

De-asemenea, în cadrul programului "O familie, o casă" se acordă următoarele tipuri de credite:

- Creditele destinate achiziției locuințelor noi (orice locuință recepționată la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat sau locuințele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționată la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat), pot fi garantate de către stat în procent de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

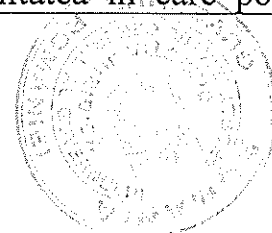
- Pentru creditele destinate achiziției celorlalte categorii de locuințe, procentul garantat de către stat poate fi de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

- Creditele destinate achiziției locuințelor noi de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, pot fi garantate de către stat în procent de maximum 100% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

Ca urmare a intrării în vigoare a prevederilor acestei legi, în cadrul programului „Prima casa” se acordă în prezent numai garanții aferente solicitărilor de acordare a unei finanțări garantate anterioare datei de 06.04.2020, precum și cele aferente promisiunilor de garantare valabile, aflate în portofoliul Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (F.N.G.C.I.M.M.).

2.Schimbări

Accentuarea caracterului social al programului "O familie, o casă" a ridicat unele probleme în ceea ce privește modalitatea în care poate fi



preconizate

acordat sprijinul statului pentru a facilita accesul la finanțări bancare pentru persoanele defavorizate și a celor care fac parte din grupuri vulnerabile, persoane pentru care se acordă de regulă alte forme de sprijin și intervenții din partea statului.

Ținând cont de faptul că programul "Prima casă" a fost conceput ca un program de sprijin pentru populația activă, din clasa medie, capabilă să achiziționeze o locuință în condițiile pieții și să acceseze și să susțină plata ratelor din împrumuturi bancare, este necesară resistemizarea funcțională a mecanismului de finanțare-garantare specific, astfel încât să poată fi create premise pentru atingerea obiectivelor și pentru facilitarea achiziționării de locuințe noi.

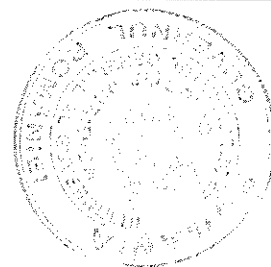
În contextul actual, caracterizat de manifestarea efectelor crizei economice pe fondul pandemiei de Covid-19, trebuie să fie utilizate programe și mecanisme de finanțare-garantare care și-au dovedit în timp funcționalitatea și eficiența, atât în privința adresabilității, cât și sub aspectul rezultatelor, așa cum este cazul programului "Prima casă". Un alt avantaj al utilizării unor mecanisme adaptate și funcționale este reprezentat de faptul că atât criteriile de eligibilitate, cât și condițiile de accesare și de derulare a mecanismului de finanțare-garantare sunt consacrate și extrem de cunoscute în piață, de către beneficiari, bănci, autoritățile și organismele implicate, existând astfel premise ca noul Program va fi ușor de implementat.

Modificările și completările propuse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență sunt centrate pe reluarea și consolidarea elementelor de bune practici din prevederile, în prezent abrogate, ale vechiului program "Prima casă", precum și pe utilizarea mandatarului specializat al statului în operațiuni de garantare în numele și în contul statului a creditelor destinate achiziționării de locuințe - F.N.G.C.I.M.M..

În vederea accentuării obiectivului urmărit prin modificările și completările propuse, este necesară modificarea titlului actului normativ și corelativ, a denumirii Programului, respectiv programul "Noua casă".

Schimbările preconizate prin prezentul act normativ facilitează accesul persoanelor fizice la achiziția unei locuințe noi în cadrul Programului sau la alte categorii de locuințe prin acordarea de garanții de stat în favoarea fiecărui beneficiar pentru una dintre următoarele categorii de credite, după cum urmează:

- Valoarea finanțării destinate achiziției oricărei categorii de locuințe poate fi de maximum 70.000 EUR, echivalent lei, și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR și avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul



Finanțelor Publice, în procent de maximum 50%, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate și acoperă maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței.

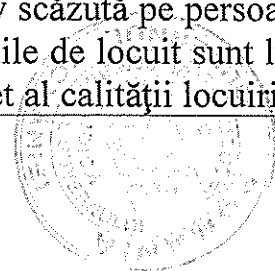
- În cazul în care se achiziționează o locuință care se încadrează în una dintre categoriile prevăzute la alin. (3) și (4), valoarea finanțării poate fi cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60%, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate și acoperă maximum 85% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței.”

În urma unei analize a prețurilor apartamentelor noi pe mp util în marile orașe incluse în polul de referință, cu o pondere semnificativă în portofoliul garanțiilor aferente creditelor de tip ”Prima casă”, s-au constatat următoarele valori de referință:

- București – 1424 Euro/mp util, cu o tendință de creștere față de aceeași perioadă a anului precedent cu 7,6%;
- Cluj- Napoca – 1835 Euro/mp util, cu o tendință de creștere față de aceeași perioadă a anului precedent cu 15,8%;
- Constanța – 1258 Euro/mp util, cu o tendință de creștere față de aceeași perioadă a anului precedent cu 12,2%;
- Brașov – 1230 Euro/mp util, cu o tendință de creștere față de aceeași perioadă a anului precedent cu 5,4%;
- Timișoara – 1287 Euro/mp util, cu o tendință de creștere față de aceeași perioadă a anului precedent cu 5,5%;

Media acestor valori de referință fiind de 1406,8 euro/mp util.

Având în vedere indicatorul supraaglomerării, precum și faptul că suprafața locuințelor poate oferi o imagine asupra calității locuirii, în ceea ce privește existența unui spațiu util suficient la nivelul locuințelor, facem precizarea că suprafața medie a unei locuințe în UE - 28 este de peste 100 mp, în timp ce în România suprafața medie utilă a unei locuințe este de 47,7 mp la 31.12.2019 (conform datelor publicate de INS în Studiul – Fondul de locuințe la 31 decembrie 2019). În comparație cu suprafața medie locuibilă de 34 m² pe persoană din Europa, România are o medie relativ scăzută pe persoană (20 m²). Supraaglomerarea și aspectele legate de condițiile de locuit sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuirii. Rata



privării severe de locuință, definită ca fiind proporția persoanelor care locuiesc într-o locuință considerată supraaglomerată, fiind afectate în același timp de probleme locative, trebuie îmbunătățită prin politici publice de susținere a accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare.

În condițiile în care se urmărește implementarea unor politici publice menite să conducă la creșterea calității vieții, prin mărirea suprafeței locuibile, până la atingerea unui nivel satisfăcător, comparabil cu standardele existente la nivelul UE, respectiv aproximativ 100 mp, propunem stabilirea următoarelor praguri valorice maxime pentru valoarea creditelor garantate în cadrul programului "Noua casă", după cum urmează:

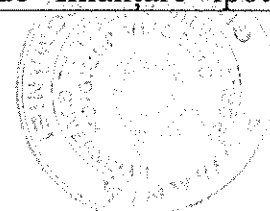
- **66.500 EUR** echivalent lei pentru toate categoriile de locuințe, la care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR, echivalent lei, inclusiv avansul plătit de beneficiar, cu un procent de garantare de maximum **50%**;

- **59.501 EUR și 119.000 EUR** echivalent lei pentru locuințele noi și pentru cele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor noi, la care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei, inclusiv avansul plătit de beneficiar, cu un procent de garantare de maximum **60%**.

Prin stabilirea unor valori diferențiate ale finanțărilor garantate, care cresc progresiv în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, s-a urmarit un obiectiv de politică publică care guvernează întreg Programul, respectiv stimularea achiziției de locuințe noi, superioare din punct de vedere calitativ, în vederea înnoirii și creșterii calității fondului locativ, având ca rezultat implicit și relansarea sectorului de construcții.

Același scop s-a urmarit și prin diferențierea procentelor de garantare în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, menținându-se astfel politica legislației actuale în vigoare de diferențiere a procentelor de garantare în funcție de această încadrare.

Astfel, pentru a obține un efect antrenant în economie, s-au stabilit procente de garantare mai mari și valori ale finanțărilor garantate mai ridicate pentru locuințele noi, aflate la prima tranzacție (la primul proprietar după darea în folosință) în vederea stimulării achiziției de locuințe noi), urmând ca prin implementarea acestui algoritm nou de finanțare-garantare, să se realizeze trecerea graduală la produsele de finanțare ipotecară



standard existente în piață.

Pentru resistemizarea mecanismului de finanțare-garantare, prin prezentul proiect se propune eliminarea a două subcomponente ale Programului: cea privind finanțarea și garantarea construcției de locuințe de către persoane fizice eligibile (construcția fiind realizată în condițiile legii) și componenta de upgradare a condițiilor de locuit, prin achiziționarea unei locuințe cu suprafețe/valori mai mari. Facem precizarea că aceste două subcomponente au avut o pondere și un impact marginal în programul "Prima casă", din anul 2011 până în anul 2018 fiind garantate un număr de 150 de credite de construcție a locuințelor contractate de persoane fizice beneficiare, în valoarea totală de cca.17,7 milioane lei. Începând cu anul 2019 și până în prezent, nu a mai fost acordată nicio garanție pe această componentă.

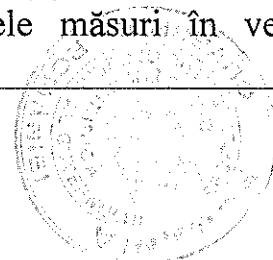
Pentru achiziția unei noi locuințe mai mari sau mai valoroase, din anul 2015 până în prezent au fost acordate doar 314 garanții, în valoare totală de aproximativ 35,5 mil.lei, din care în anul 2020 doar 8 garanții. În anul 2019, această componentă a avut o pondere de doar 0,18% în totalul acordărilor de garanții pentru creditele destinate achiziționării de locuințe în același an în cadrul Programului. Prin eliminarea acestor componente ale Programului mai puțin accesate rezultatul obținut va fi acela de reducere a efortului birocratic și operațional.

Referitor la Beneficiarii eligibili acestia pot fi:

Persoana fizică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp;
- b) achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;
- c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul.

Având în vedere creșterea ariei de accesibilitate a beneficiarilor eligibili, persoane fizice, raportat la valorile maxime ale finanțărilor pe care le pot accesa prin Program, coroborat cu plafonarea veniturilor acestora, situație care ar determina eliminarea unui mare număr de potențiali beneficiari, propunem eliminarea lit d), e) și f) ale art.1 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă."



Pentru asigurarea unei colateralizări corespunzătoare a garanției de stat și a unei posibilități efective de recuperare a creanțelor rezultate din plata valorii de executare a garanțiilor acordate în cadrul Programului, se propune reglementarea următoarelor mecanisme de instituire și intabulare a ipotecilor legale imobiliare asupra locuințelor a căror /achiziție se va realiza prin intermediul creditelor garantate în cadrul programului:

În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției.

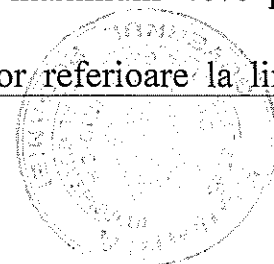
Totodată, pentru un plus de flexibilitate, prin prezentul act normativ se propune ca beneficiarii eligibili în cadrul Programului să poată efectua rambursare anticipată parțială sau integrală, fără a se percepe comision de rambursare anticipată.

Finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuinței de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul Programului și/sau alte persoane stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului.

Reglementarea pe calea unei ordonanțe de urgență a măsurilor descrise mai sus este justificată prin prisma faptului că potențialii beneficiari au încheiat antecontracte de vânzare-cumpărare, încadrându-se în condițiile de eligibilitate ale Programului în vigoare la momentul respectiv, achitând avansuri pentru achiziționarea de locuințe, avansuri pe care, în lipsa unor măsuri urgente riscă să le piardă dacă nu vor finaliza procedura de achiziție a locuințelor din cauza imposibilității accesării creditelor pe fondul schimbării inopinate a criteriilor de eligibilitate în cadrul Programului în timpul anului, se impun a fi întreprinse măsuri menite să protejeze și să asigure efectiv accesul egal și nediscriminatoriu al persoanelor fizice la achiziția de locuințe în condițiile pieții.

Propunem abrogarea dispozițiilor referitoare la procentele diferențiate de garantare de maximum 100% pentru toate categoriile de locuințe achiziționate de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, de maximum 50% pentru locuințe noi și consolidate, respectiv recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului și de maximum 40% pentru celelalte tipuri de locuințe.

De asemenea, propunem eliminarea dispozițiilor referitoare la limitele



restrictive de venituri impuse beneficiarilor la data solicitării creditului garantat, individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, care nu pot depăși valoarea de 4.500 lei, respectiv nu pot depăși valoarea veniturilor nete lunare ale familiei de 7.000 lei, pentru familiile cu unul sau mai mulți copii, la data solicitării creditului garantat.

Totodată, având în vedere imposibilitatea urmării și sancționării încălcării acestei obligații legale, se propune eliminarea dispoziției legale care impunea beneficiarului ca pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste 1/2 inclusiv dintr-o altă locuință situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire.

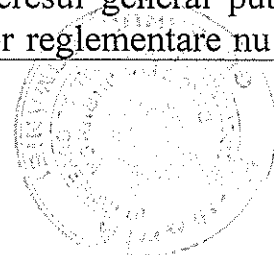
Modificările aduse prin prezentul proiect de modificare a OUG nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă" va debloca, pe de o parte, acordarea de credite destinate achiziției de locuințe de către persoane fizice, ceea ce reclamă măsuri urgente de eliminare a oricăror distorsiuni induse de modificări ale regulilor de creditare - garantare în plin sezon imobiliar.

Întrucât neadoptarea de măsuri imediate, pe calea unei ordonanțe de urgență, care să contracareze efectele pandemiei cu COVID-19 și ale crizei economice, ar conduce la amplificarea dificultăților de accesare a creditelor garantate pentru achiziția unei locuințe fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuințe și la asigurarea unor condiții decente de viață și locuit pentru acestea.

Totodată, în contextul actual de procedură de deficit excesiv estimat la 6,7 % din PIB, acordarea subvențiilor de dobândă reglementate în cadrul programului "O familie, o casă" ar conduce la un efort suplimentar din partea statului estimat la suma de 0,48 mld lei pe o perioadă de 5 ani, iar pe întreaga perioadă a Programului la suma de 20,6 mld lei, estimări realizate la o subvenție de 1,5 puncte procentuale aplicate la rata dobânzii creditului garantat.

Având în vedere cheltuielile suplimentare rezultate din aplicarea prevederilor Programului, așa cum a fost modificat și completat prin Legii nr.40/2020, necesare pentru acordarea de subvenții sub forma unor reduceri ale ratelor dobânzilor pentru creditele garantate, prin prezentul proiect de act normativ se propune abrogarea acestor prevederi până când situația economică va deveni sustenabilă pentru a acorda acest sprijin financiar familiilor și persoanelor din categoria grupului vulnerabil.

Ținând cont de faptul că statul este obligat să ia măsuri pentru combaterea efectelor negative care influențează atât populația cât și mediul economic, întrucât elementele mai sus prezentate vizează interesul general public și constituie situații de urgență și extraordinare, a căror reglementare nu poate



fi amânată, se impune adoptarea măsurii imediate pe calea ordonanței de urgență pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă".

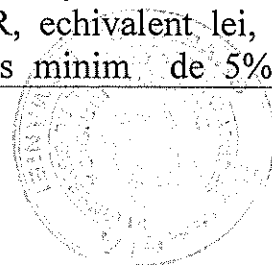
Necesitatea urgenței aplicabilității modificărilor propuse prin proiectul de act normativ este justificată și de importanța deosebită a politicilor publice menite să combată efectele negative generate de scăderea puterii de cumpărare a unei locuințe de către persoanele fizice. Adoptarea în regim de urgență a măsurilor propuse, va avea impact pozitiv prin faptul că beneficiarii persoane fizice vor putea achiziționa o locuință adaptată cerințelor acestora.

Consecințele negative care pot apărea în situația neadoptării măsurilor propuse pot afecta grav situația persoanelor fizice care se confruntă cu dificultăți în accesarea creditelor bancare necesare achiziționării de locuințe pe perioada manifestării efectelor răspândirii virusului SARS-CoV2, în contextul necesității luării de măsuri urgente pentru reducerea impactului socioeconomic pe care pandemia COVID-19 îl poate avea în perioada imediat următoare, cu efect pe termen mediu și lung, este necesară implementarea în regim de urgență a unui mecanism consacrat de susținere a accesului beneficiarilor la credite destinate achiziționării unei locuințe;

Având în vedere măsurile luate la nivelul întregii Uniuni Europene, precum și la nivelul României în contextul pandemiei COVID-19, fapt ce a determinat instituirea stării de urgență prin Decretul nr. 195/2020, prelungită prin Decretul nr. 240/2020, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 394/2020 privind declararea stării de alertă și măsurile care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei COVID-19, cu modificările și completările ulterioare, pe fondul existenței unei tendințe de blocare a tranzacțiilor pe piața imobiliară, nu poate fi amânată reglementarea unor măsuri adecvate de sprijin în vederea asigurării accesului la finanțare, prin asigurarea unor produse de finanțare-garantare care și-au dovedit în timp eficiența și efectele pozitive, mobilizatoare de fluxuri financiare și antrenante în economie;

Prin neadoptarea ordonanței de urgență pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă", s-ar crea grave diferențe de tratament juridic între beneficiarii care au putut achiziționa locuințe în condiții mai avantajoase, beneficiind fără restricțiile impuse prin Legea nr.40/2020 de sprijinul statului și persoanele fizice care intenționează să finanțeze achiziția de locuințe prin credite garantate în cadrul Programului;

Pentru achiziționarea oricărei categorii de locuințe, în cazul în care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR, echivalent lei, inclusiv avansul plătit de beneficiar, se menține un avans minim de 5%, acesta



reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată, iar pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și 140.000 EUR, echivalent lei, inclusiv avansul plătit de beneficiar, avansul care se plătește de beneficiar va fi de minim 15% acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată.

Totodată, pentru a se asigura un termen rezonabil pentru implementarea modificărilor și completărilor efectuate la nivelul normei primare în cadrul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.60/2009, se propune un termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență în care Ministerul Finanțelor Publice va propune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului " Prima Casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, se propune introducerea unor norme tranzitorii, astfel:

- solicitărilor de acordare a unei finanțări garantate aflate în curs de analiză la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, li se aplică dispozițiile legale în vigoare la data depunerii lor la finanțator.

- contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.

3. Alte informații

Nu este cazul

Secțiunea a 3-a

Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

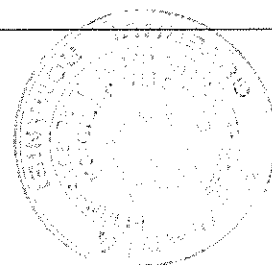
Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze piața imobiliară din punct de vedere al achiziției în cadrul Programului, în condițiile în care mediul economic actual este destul de impactat de manifestările pandemiei COVID - 19, cu efecte benefice asupra creșterii calității spațiului de locuit și în realizarea politicilor de locuire în general,

1. Impactul macroeconomic

Proiectul de act normativ crează condiții pentru dezvoltarea pieței imobiliare.

1^1 Impact asupra mediului concurențial și domeniul

-

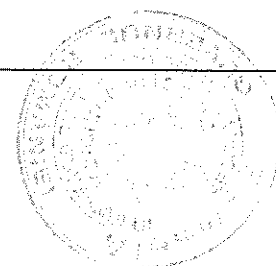


ajutoarelor de stat	
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Reglementarea va conduce la dinamizarea procesului de acordare a garanțiilor în cadrul Programului pentru achiziția de locuințe, ceea ce va avea consecințe pozitive atât asupra lichidizării pieței imobiliare și dezvoltării pieței construcțiilor și a sectoarelor adiacente acestuia, cât și asupra activității de creditare pe segmentul retail, fiind de natură să conducă la creșterea numărului de clienți ai instituțiilor de credit care își orientează cererea către segmentul locuințelor noi.
2.1 Impactul asupra sarcinilor administrative	Nu este cazul
2.2 Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Nu este cazul
3. Impactul social	<p>Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe noi și/sau utilizate, respectiv consolidate în vederea reducerii riscului seismic și recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor noi, în condiții avantajoase.</p> <p>Proiectul de act normativ este corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale la aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.</p>
4. Impactul asupra mediului	Nu se referă la acest subiect.
5. Alte informații	-

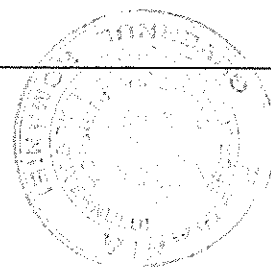
Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

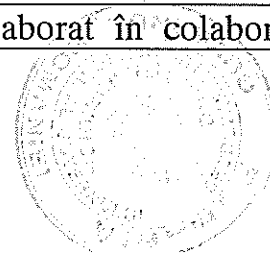
Indicatori	Anul Curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
	2020	2021	2022	2023	2024	
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta:						



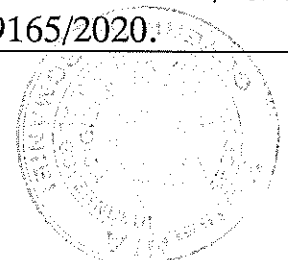
<p>(i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugetele locale: i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări</p>	<p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</p>
<p>2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii</p>	<p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</p>
<p>3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale</p>	<p>Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate în exercițiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuială a bugetului de stat. Nu este cazul.</p>
<p>4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare</p>	<p>Nu este cazul.</p>



7. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții	În vederea aplicării prevederilor prezentei Ordonanțe de urgență în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență Ministerul Finanțelor Publice va propune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului "Prima Casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare.
1^1 Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Nu este cazul
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Nu este cazul
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
1. Informații privind procesul	Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu



de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	mandatarul statului român – F.N.G.C.I.M.M. S.A. – I.F.N.
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile <u>Hotărârii Guvernului nr. 521/2005</u> privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect .
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile <u>Hotărârii Guvernului nr. 750/2005</u> privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței	Consiliul Legislativ a avizat favorabil proiectul de ordonanță de urgență a Guvernului prin avizul nr. 756/2020. Nu este cazul. Consiliul Economic și Social a avizat favorabil proiectul de ordonanță de urgență a Guvernului prin avizul nr. 6112/2020. Consiliul Concurenței a emis adresa nr. 9165/2020.



e) Curtea de Conturi	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009. Proiectul a fost postat pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice la data de 09.07.2020. Proiectul de Ordonanță de urgență a Guvernului a fost inițiat în condițiile art.7 alin (13) din Legea nr.52/2003.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 8-a Măsurile de implementare	
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Alte informații	-

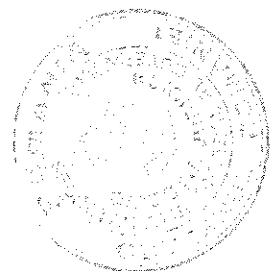


Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „O familie, o casă”, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU



LUDOVIC ORBAN



TABEL COMPARATIV între programul „O familie o casa” și programul „O familie o casa” OUG 60/2009 – redenumit ”Noua casa”

Text existent	Text propus	Motivare
<p>Art.(1)</p> <p>(1) Se aprobă programul "Prima casă", denumit în continuare Programul, ca program guvernamental care are ca obiect facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția sau construirea unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat. Locuințele pot fi construite de beneficiarii care dețin în proprietate terenul pe care urmează să se construiască locuința sau prin asociații fără personalitate juridică, cel puțin unul dintre asociați fiind proprietarul terenului pe care urmează să se construiască locuințele.</p>	<p>1. "Titlul se modifică și va avea următorul cuprins: "ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»"</p> <p>2. La articolul (1) alineatele (1), (2), (3),(3^3) și (4) se modifică și vor avea următorul cuprins:</p> <p>" 1) Se aprobă programul "Noua casă", denumit în continuare Programul, ca program guvernamental care are ca obiect facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat."</p>	<p>Modificările și completările propuse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență sunt centrate pe reluarea și consolidarea elementelor de bune practici din prevederile, în prezent abrogate, ale vechiului program "Prima casă", precum și pe utilizarea mandatarului specializat al statului în operațiuni de garantare în numele și în contul statului a creditelor destinate achiziționării/construcției de locuințe-FNGCIMM.</p> <p>În vederea accentuării obiectivului urmărit prin modificările și completările propuse, este necesară modificarea titlului actului normativ și corelativ, a denumirii Programului, respectiv programul "Noua casă".</p>

(2) Beneficiarul Programului este persoana fizică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 m²;

b) achiziționează sau construiește o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;

c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul;

d) la data solicitării creditului garantat, veniturile nete lunare ale beneficiarului individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoarea de 4.500 lei.

La calculul acestei limite nu sunt luate în considerare beneficiile de asistență socială primite de persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil

”(2) Beneficiarul Programului este persoana fizică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp;

b) achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;

c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul.”

Având în vedere creșterea ariei de accesibilitate a beneficiarilor eligibili, persoane fizice, raportat la valorile maxime ale finanțărilor pe care le pot accesa prin Program, coroborat cu plafonarea veniturilor acestora, situație care ar determina eliminarea unui mare număr de potențiali beneficiari, propunem eliminarea lit d), e) și f) ale art.1 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă."

definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, dacă acestea duc la depășirea pragului de 4.500 lei;

e) pentru familiile cu unul sau mai mulți copii, la data solicitării creditului garantat veniturile nete lunare ale familiei nu pot depăși valoarea de 7.000 lei. În sensul prezentului program, se asimilează familiei și beneficiarul individual care la data solicitării creditului garantat în cadrul Programului are în întreținere unul sau mai mulți copii;

f) pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste 1/2 inclusiv dintr-o altă locuință situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire. În cazul în care survine o modificare în acest sens după acordarea creditului în cadrul Programului, în termen de 12 luni de la apariția acestei situații trebuie să decidă asupra deținerii locuinței din Program sau altei locuințe și să notifice această decizie Finanțatorului și Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii sau Fondului Român de

Totodată, având în vedere imposibilitatea urmăririi și sancționării încălcării acestei obligații legale, se propune eliminarea dispoziției legale care impunea beneficiarului ca pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste 1/2 inclusiv dintr-o altă locuință

<p>Contragarantare, cu prezentarea documentelor care atestă înstrăinarea.</p> <p>(3) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii și Fondul Român de Contragarantare, denumite în continuare fonduri de garantare, în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția sau construirea unei locuințe în cadrul Programului.</p> <p>(3) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, cu modificările și completările ulterioare, se acordă mandat special Fondului Român de Contragarantare privind emiterea în numele și în contul statului a garanțiilor în cadrul Programului, sens în care se completează obiectul de activitate al Fondului Român de Contragarantare</p>	<p>„(3) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul</p>	<p>situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire.</p> <p>Modificările și completările propuse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență sunt centrate pe reluarea și consolidarea elementelor de bune practici din prevederile, în prezent abrogate, ale vechiului program "Prima casă", precum și pe utilizarea mandatarului specializat al statului</p>
---	--	--

<p>stabilit prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 23/2009 privind înființarea Fondului Român de Contragarantare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 312/2009, cu modificările ulterioare, cu operațiunile desfășurate în mandat privind analiza și acordarea garanțiilor în cadrul programelor guvernamentale garantate de statul român.</p> <p>(3^3) Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1^2) și (1^3) pot fi garantate de către stat în procent de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare. Pentru creditele destinate achiziției celorlalte categorii de locuințe, procentul garantat de către stat poate fi de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.</p>	<p>Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, cu încadrarea în plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern, prin Ministerul Finanțelor Publice, stabilit potrivit prevederilor art.26 alin.(2) și alin.(5) și art. 29 alin.(1) lit.e) din Legea responsabilității fiscal-bugetare nr.69/2020 republicată, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.”</p> <p>”(3^3) Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1^2) și (1^3) pot fi garantate de către stat, după cum urmează:</p> <p>a) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziționarea unei locuințe noi, în valoare maximă de 100.000 EUR, echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, garantat</p>	<p>În operațiuni de garantare în numele și în contul statului a creditelor destinate achiziționării de locuințe-FNGCIMM.</p> <p>În comparație cu suprafața medie locuibilă de 34 m2 pe persoană din Europa, România are o medie relativ scăzută pe persoană (20 m2). Supraaglomerarea și aspectele legate de condițiile de locuit sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuirii. Rata privării severe de locuință, definită ca fiind proporția persoanelor care locuiesc într-o locuință</p>
--	--	--

<p>Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1²) și (1³) de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, pot fi garantate de către stat în procent de maximum 100% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.</p>	<p>de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat;</p> <p>b) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziția unei alte categorii de locuințe, în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat.”</p>	<p>considerată supraaglomerată, fiind afectate în același timp de probleme locative, trebuie îmbunătățită prin politici publice de susținere a accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare. În aceste condiții, în considerarea analizei de mai sus, se propun noi praguri valorice.</p> <p>Prin stabilirea unor valori diferențiate ale finanțărilor garantate, care cresc progresiv în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, s-a urmarit un obiectiv de politică publică care guvernează întreg Programul, respectiv stimularea achiziției de locuințe noi, superioare din punct de vedere calitativ, în vederea înnoirii și creșterii calității fondului locativ, având ca rezultat implicit și relansarea sectorului de construcții.</p> <p>Același scop s-a urmarit și prin diferențierea procentelor de garantare în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, menținându-se astfel politica legislației actuale în vigoare de</p>
--	--	--

<p>(4) Contractele prin care fondurile de garantare acordă garanțiile prevăzute la alin. (3) constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice.</p> <p>(6) Între Ministerul Finanțelor Publice și fondurile de garantare se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului.</p> <p>(7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată</p>	<p>”(4) Contractele prin care Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii acordă garanțiile prevăzute la alin.(3) constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice”</p> <p>”(6) Între Ministerul Finanțelor Publice și Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului.”</p> <p>”(7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la</p>	<p>diferețiere a procentelor de garantare în funcție de această încadrare.</p>
--	---	--

<p>durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a garanției de către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare, în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale de rang I instituite în favoarea statului român.</p> <p>(7^3) Prevederile art. 1775 din Codul civil**) nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea creditelor pentru construirea de locuințe în cadrul Programului. Ipoteca instituită în condițiile alin. (7^1), respectiv alin. (7^2) asupra locuinței, respectiv asupra locuințelor viitoare se intabulează după ce în prealabil a fost</p>	<p>rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”</p> <p>” (7^3) Prevederile art. 2380 din Legea 287/2009, republicată nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea</p>	
---	--	--

<p>notată autorizația de construire în cartea funciară.</p> <p>(7⁴) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuinței/locuinței viitoare de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul Programului și/sau alte persoane stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului.</p> <p>(7⁵) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), prevederile legislației în domeniul gazelor naturale și în domeniul energiei electrice, referitoare la constituirea și exercitarea drepturilor de uz și servitute, precum și a oricăror alte servituti de interes public, se aplică în mod corespunzător.</p>	<p>creditelor pentru construirea de locuințe în cadrul Programului.</p> <p>”(7⁴) Prin excepție de la prevederile alin. (7) finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuințede către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul Programului și/sau alte persoane stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului.”</p> <p>”(7⁵) Prin excepție de la prevederile alin. (7) , prevederile legislației în domeniul gazelor naturale și în domeniul energiei electrice, referitoare la constituirea și exercitarea drepturilor de uz și servitute, precum și a oricăror</p>	
---	---	--

<p>(7⁶) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garanției, în cazul în care locuința achiziționată inițial în cadrul Programului este improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse ori provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre a Guvernului și cu condiția ca valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.</p> <p>(7¹⁰) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, privilegiul finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu</p>	<p>alte servituți de interes public, se aplică în mod corespunzător.”</p> <p>(7⁶) Prin excepție de la prevederile alin. (7) , Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garanției, în cazul în care locuința achiziționată inițial în cadrul Programului este improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse ori provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre a Guvernului și cu condiția ca valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.</p>	
--	--	--

<p>sarcini instituite conform alin. (7) asupra imobilului achiziționat inițial în cadrul Programului, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (7⁶), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a garanției de către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale de rang I instituite în favoarea statului român.</p>	<p>”(7¹⁰) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, ipoteca legală a finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (7⁶), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii</p>	
--	--	--

<p>(7¹²) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7), (7¹), (7²) și (7¹⁰) se radiază în condițiile legii.</p> <p>(10¹¹) Finanțatorul poate solicita fondurilor de garantare retragerea cererii de plată a garanției cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice.</p> <p>ART. 1¹</p> <p>Avansul minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței sau din valoarea costului de construire a locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare sau valoarea din contractul de antrepriză și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de antrepriză, iar valoarea finanțării</p>	<p>S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală conform dispozițiilor Codului civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”</p> <p>”(7¹²) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7), și (7¹⁰) se radiază în condițiile legii și nu se percepe comision de rambursare anticipată.”</p> <p>” (10¹¹) Finanțatorul poate solicita Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. retragerea cererii de plată a garanției cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice.”</p> <p>”Art.1¹</p> <p>Avansul minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței, acesta</p>	
---	---	--

<p>garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței sau valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar.</p>	<p>reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este:</p> <ul style="list-style-type: none">- de maximum 100.000 EUR echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 95.000 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar, pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;- de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR	
--	--	--

<p>(7[^]1) În baza contractului de garantare, asupra terenului pe care urmează să se construiască locuința în cadrul Programului, precum și asupra locuinței viitoare și a celei construite de beneficiarul individual se instituie un drept de ipotecă legală de rangul I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea interdicției de înstrăinare a locuinței și a terenului pe o perioadă de 5 ani, precum și a interdicției de grevare a acestora cu orice alte sarcini.</p> <p>(7[^]2) În baza contractului de garantare, asupra terenului pe care urmează să se construiască locuințele în cadrul Programului, precum și asupra locuințelor viitoare și a celor construite prin asociații fără personalitate juridică se instituie un drept de ipotecă legală de rangul I în favoarea statului român, reprezentat</p>	<p>echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar pentru achiziționarea altor categorii de locuințe.”</p> <p>Se abrogă</p> <p>Se abrogă</p>	<p>Pentru resistematizarea mecanismului de finanțare-garantare, prin prezentul proiect se propune eliminarea a două subcomponente ale Programului: cea privind finanțarea și garantarea construcției de locuințe de către persoane fizice eligibile (construcția fiind realizată în condițiile legii) și componenta de upgradare a condițiilor de locuit, prin achiziționarea unei locuințe cu suprafețe/valori mai mari.</p>
---	---	---

<p>de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea interdicției de înstrăinare a locuinței și a terenului, cu excepția înstrăinării cotei-părți de teren aferente fiecărei locuințe construite către oricare dintre membrii asociației, pe o perioadă de 5 ani, precum și a interdicției de grevare a locuinței și a terenului cu orice alte sarcini.</p> <p>(10^4) Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a), beneficiarul Programului care deține o locuință achiziționată sau construită în cadrul Programului poate achiziționa sau construi o nouă locuință în cadrul Programului cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:</p> <p>a) noua locuință care se achiziționează sau construiește în cadrul Programului să aibă suprafața utilă mai mare decât a locuinței achiziționate sau construite inițial în cadrul Programului sau valoarea noii locuințe rezultată din raportul de evaluare să fie mai mare decât valoarea evaluată la momentul</p>	<p>Se abrogă</p>	
--	------------------	--

<p>acordării creditului pentru locuința achiziționată sau construită inițial în cadrul Programului;</p> <p>b) locuința achiziționată sau construită inițial în cadrul Programului să fie înstrăinată prin vânzare-cumpărare cel târziu până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de construire a noii locuințe;</p> <p>c) creditul acordat inițial în cadrul Programului să fie lichidat până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de construire a noii locuințe în cadrul Programului;</p> <p>d) la data solicitării celui de-al doilea credit, beneficiarul Programului persoană fizică declară pe propria răspundere fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, respectiv cea achiziționată sau construită în cadrul Programului pe care urmează să o înstrăineze cel târziu până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de construire a noii locuințe care va fi achiziționată sau construită în cadrul Programului, fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită sau construită prin orice alt</p>	<p>Se abrogă</p> <p>Se abrogă</p>	
--	-----------------------------------	--

<p>mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp și o a doua locuință, respectiv cea achiziționată sau construită inițial în cadrul Programului, pe care o va înstrăina cel târziu până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de construire a noii locuințe care va fi achiziționată în cadrul Programului.</p> <p>(10^5) La data lichidării creditului acordat inițial în cadrul Programului, prevăzută la alin. (10^4), se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, privilegiul finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini instituite conform alin. (7) - (7^2) asupra imobilului achiziționat sau construit inițial în cadrul Programului.</p> <p>(10^6) În baza contractului de garantare aferent celui de al doilea credit prevăzut la alin. (10^4), asupra noii locuințe se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe</p>	<p>Se abrogă</p> <p>Se abrogă</p>	
--	-----------------------------------	--

<p>o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a noii garanții de către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale de rang I instituite în favoarea statului român.</p> <p>(10⁷) Prin excepție de la prevederile alin. (7) - (7²), în cazul beneficiarilor care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (10⁴), finanțatorul, cu acordul Ministerului Finanțelor Publice, aprobă înstrăinarea locuinței achiziționate sau construite inițial în cadrul Programului, precum și ridicarea temporară a interdicției de grevare, chiar și înainte de expirarea perioadei de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare a locuinței, cu condiția lichidării creditului inițial.</p>	<p>Se abrogă</p>	
--	------------------	--

ART. 1[^]3

(1) În cadrul Programului se acordă următoarele subvenții:

a) reducerea cu 0,5 puncte procentuale a ratei dobânzii creditului garantat pe toată durata Programului pentru familiile cu un singur copil;

b) reducerea cu un punct procentul a ratei dobânzii creditului garantat pentru familiile cu doi sau mai mulți copii;

c) reducerea cu două puncte procentuale a ratei dobânzii creditului garantat pentru persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Acordarea subvențiilor prevăzute la alin. (1) se verifică anual și este condiționată de încadrarea în veniturile nete lunare prevăzute la art. 1 alin. (2) lit. d) și e), iar subvenția acordată în cadrul Programului nu se poate cumula cu alte facilități acordate din fonduri de la bugetul de stat pentru spațiul de locuit.

(3) Acordarea subvențiilor prevăzute la alin. (1) este condiționată de faptul că beneficiarul Programului nu înregistrează restanțe la plata creditului la data de 31 decembrie a anului pentru care se solicită

<p>subvenția, în caz contrar aceste restanțe achitându-se până la data depunerii cererii.</p> <p>(4) Acordarea subvenției este condiționată de înrolarea beneficiarului Programului în spațiul privat virtual (SPV).</p> <p>(5) Mecanismul de subvenționare a dobânzii se va realiza pe baza unei cereri pe care beneficiarul Programului urmează să o depună la fondurile de garantare de la care a obținut garanția statului pentru creditul contractat prin Program, urmând ca procedura prin care se acordă subvenția, inclusiv termenele și condițiile de acordare, să fie detaliate și aprobate prin ordin al ministrului finanțelor publice. Plata subvenției de dobândă se realizează din sumele alocate cu această destinație în bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finanțelor Publice - Acțiuni generale.</p> <p>ART. 2[^]1</p> <p>Toate beneficiile de asistență socială, definite de art. 7 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, stabilite conform legii, constituie venit în sensul prezentei ordonanțe și vor fi</p>		
---	--	--

<p>luate în calcul la analiza acordării finanțărilor.</p>	<p>Art. II.</p> <p>" (1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "O familie, o casă" se înlocuiește cu denumirea "Noua Casă".</p> <p>(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, Ministerul Finanțelor Publice va supune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului " O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare."</p> <p>Art. III. Contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.</p>	<p>Pentru a se asigura un termen rezonabil pentru implementarea modificărilor și completărilor efectuate la nivelul normei primare în cadrul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.60/2009, se propune un termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență în care Ministerul Finanțelor Publice va propune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului "O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, se propune introducerea unor norme tranzitorii prin care contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.</p>
---	--	--