

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

### 1. Titlul proiectului de act normativ

#### HOTĂRÂRE

pentru modificarea și completarea Anexei nr. 1 și nr.2 ale Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă"

### 2. Motivul emiterii actului normativ

#### 1. Descrierea situației actuale

Programul Prima casă a fost implementat începând cu cea de-a doua jumătate a anului 2009, în contextul imposibilității accesării de credite destinate achiziționării/construirii unei locuințe de către persoanele fizice, datorate în principal lipsei garanțiilor solicitate de finanțatori conform normelor de creditare proprii.

Prin programul Prima casă s-au creat condiții avantajoase de achiziționare sau construire a unei locuințe de către persoanele fizice eligibile, programul cunoscând până în prezent o dinamică semnificativă.

Odată cu creșterea numărului de garanții acordate a apărut și necesitatea reglementării unor aspecte tehnice legate de derularea garanțiilor acordate, sens în care a fost adoptată O.U.G. nr.94/2012, care a modificat și completat O.U.G. nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă" și adoptarea unor măsuri în vederea îmbunătățirii condițiilor de derulare a programului "Prima casă", astfel că modificările și completările aduse legislației de nivel superior trebuie reflectate la nivelul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.60/2009.

#### 2. Schimbări preconizate

Prin proiectul de act normativ supus aprobării se propune introducerea la nivelul normelor metodologice a dispozițiilor care să permită gestionarea eficientă a plafoanelor de garantare reutilizate în cadrul programului Prima casă, astfel că finanțatorii care au optat pentru reutilizarea plafonului în condițiile împărțirii riscurilor și pierderilor între finanțator și stat, au obligația de a consuma plafonul reutilizat până la data de 31 decembrie 2013. Diferența rămasă neutilizată la data de 31 decembrie 2013 va fi realocată potrivit prevederilor art. VII alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 119/2010. Pentru anul 2013 se propune suplimentarea plafonului garanțiilor care pot fi emise potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, cu 1 miliard RON, din care 300 milioane RON sunt destinate pentru achiziția locuințelor construite de Agenția Națională pentru Locuințe, în scopul valorificării stocului de locuințe ANL existent, iar garanțiile se vor acorda numai în monedă națională și se vor plăti în monedă națională. Costul total al finanțărilor acordate în cadrul programului se compune din:

- rata dobânzii ROBOR la 3 luni plus o marjă de maximum 2,50% pe an pentru creditele în lei; marja nu include și nivelul total al comisioanelor percepute de către finanțator, costul evaluării imobilului, costul aferent efectuării formalităților de publicitate și comisionul de gestiune datorat FNGCMM, costul evaluării terenului, locuinței, devizelor estimate și situațiilor de lucrări, precum și costul aferent efectuării formalităților de publicitate, după caz;

- comisionul de gestiune datorat FNGCMM și recuperat de la beneficiar. Nivelul comisionului de gestiune și al comisionului unic de analiză, calculat la soldul garanției statului, se negociază semestrial între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;

- finanțatorii au obligația prevederii exprese în contractele de credit a costurilor cu

dobânda exprimată în raport cu ROBOR la 3 luni și separat a costurilor cu comisioanele; Se propune efectuarea corelărilor necesare sub aspect terminologic, în raport de dispozițiile noului Cod civil, care a înlocuit vechea denumire a garanției reale mobiliare de “gaj pe conturi” cu cea de “ipotecă mobilă pe conturi”. Totodată, prin intrarea în vigoare a noului Cod civil, au fost abrogate o serie de acte normative, printre care și Titlul VI al Legii nr.99/1999 privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice, fapt care trebuie reflectat și la nivelul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.60/2009.

Se propune clarificarea unor aspecte legate de daunele parțiale produse locuințelor achiziționate sau construite în cadrul programului, pentru despăgubirile a căror valoare este de până la 20% din suma asigurată, fără a depăși echivalentul în lei al sumei de 10.000 euro, caz în care societatea de asigurare va efectua plata direct către proprietarul locuinței, căruia îi revine obligația de a readuce locuința în starea existentă la momentul încheierii poliței de asigurare.

Pentru daunele a căror valoare depășește echivalentul în lei al sumei de 10.000 euro finanțatorul va emite acordul fie în numele și contul statului, fie în nume și în cont propriu și/sau în numele și în contul statului pentru efectuarea plății despăgubirilor către proprietarul locuinței, căruia îi revine obligația de a readuce locuința în starea existentă la momentul încheierii poliței de asigurare.

Atât în cazul viciilor ascunse, cât și în cel al daunelor produse locuințelor ca urmare a intervenției unui risc asigurat, novația se referă exclusiv la contractul de garantare, urmând ca în practică aceasta să se aplice ca efect al schimbului de locuințe sau a repunerii părților în situația anterioară, cu condiția ca valoarea acesteia, așa cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

La nivelul normelor metodologice de aplicare a programului Prima casă, se propune reglementarea unui mecanism care să asigure un tratament egal pentru beneficiarii care au achiziționat o locuință de la un dezvoltator imobiliar, care poate oferi la schimb o altă locuință corespunzătoare calitativ, în raport cu cei care au achiziționat locuința de la o persoană fizică spre exemplu, care nu are această posibilitate, dar în cazul cărora va fi posibilă accesarea programului pentru a doua oară.

Finanțatorul își va exprima acordul fie în numele și contul statului, fie în nume și cont propriu și în numele și contul statului pentru înlocuirea garanției instituite în cadrul programului dacă locuința achiziționată inițial este sau, după caz, a devenit improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită constatării viciilor ascunse sau ca urmare a producerii unui risc asigurat.

În vederea exprimării acordului, finanțatorul va verifica existența documentelor justificative privind viciile ascunse sau a documentelor din care rezultă că valoarea daunelor constatate și evaluate este mai mare de 50% din valoarea creditului acordat inițial, după caz, precum și îndeplinirea condiției privind valoarea noii locuințe aduse în garanție, care trebuie să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

Finanțatorul își va exprima acordul fie în numele și contul statului, fie în nume și cont propriu și în numele și contul statului, pentru ridicarea interdicției de înstrăinare și/sau pentru cesionarea sumelor provenite din plata drepturilor de despăgubire de către asigurator în vederea achiziționării unei noi locuințe în cadrul Programului.

Se propune mandatarea finanțatorilor în vederea efectuării demersurilor necesare pentru radierea ipotecii în favoarea statului și a finanțatorului, a privilegiului finanțatorului, precum și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare cu sarcini instituite asupra locuinței achiziționate inițial în cadrul Programului, concomitent cu înscrierea în cartea funciară

asupra locuinței dobândite ulterior, a dreptului de ipotecă legală, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare precum și a interdicțiilor prevăzute de lege.

După aprobarea de către structurile sale competente a modificării contractului de credit, finanțatorul transmite FNGCIMM solicitarea de novare a obiectului contractului de garantare, însoțită de copia aprobării interne și a documentelor privind schimbul de locuințe sau a actului de repunere a părților în situația anterioară.

Întrucât în practică, au existat câteva situații în care, după aprobarea sau respingerea cererii de plată a garanției, situația financiară a beneficiarului s-a îmbunătățit, iar finanțatorii au aprobat repunerea acestora în beneficiul graficului de eşalonare aferent contractului de credit, pentru a proteja resursele bugetare și în același timp pentru a răspunde unor situații sociale, se propune reglementarea următorului mecanism de repunere a beneficiarului în situația anterioare aprobării/respingerii cererii de plată a garanției:

După aprobarea sau respingerea cererii de plată, în cazuri temeinic justificate, finanțatorul poate aproba o singură dată cererea beneficiarului privind repunerea în toate drepturile și obligațiile prevăzute în contractul de credit.

În cazul în care garanția a fost plătită, finanțatorul solicită Ministerului Finanțelor Publice comunicarea sumei pe care trebuie să o restituie în contul Ministerului Finanțelor Publice, inclusiv accesoriile creanței bugetare.

Finanțatorul poate formula solicitarea de repunere în termen de maximum 2 ani de la data emiterii deciziei privind aprobarea/respingerea cererii de plată a garanției.

Ministerul Finanțelor Publice solicită organelor competente ale ANAF transmiterea de informații privind sumele recuperate în contul creanței bugetare rezultate din plata garanției, pe care le comunică finanțatorului.

Sumele recuperate de organele fiscale de la beneficiar în perioada în care creanța bugetară s-a aflat în debit la ANAF, se compensează cu valoarea de executare a garanției pe care finanțatorul trebuie să o restituie.

După primirea sumei reprezentând valoarea de executare a garanției, a celorlalte accesorii ale creanței bugetare, calculate conform prevederilor Codului de Procedura Fiscala, precum și a cheltuielilor de executare, dacă este cazul, Ministerul Finanțelor Publice solicită organelor competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală încetarea sau, după caz neînceperea procedurilor de executare silită.

La solicitarea finanțatorului, după analiza documentelor justificative, FNGCIMM emite o decizie privind repunerea beneficiarului în drepturile și obligațiile aferente contractului de garantare.

### 3. Alte informații

-

## 3. Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

### 1. Impactul macroeconomic

Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic.

#### 1^1 Impact asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat

Nu se referă la acest subiect.

### 2. Impactul asupra mediului de afaceri

Adoptarea măsurii este de natură să răspundă unor necesități izvorâte din practică și creează condiții propice pentru administrarea suplă a portofoliului de garanții și nu în ultimul rând pentru creșterea gradului de utilizare a plafonului de garanții care pot fi acordate în cadrul programului pentru achiziția și construcția de locuințe, cu consecințe directe asupra dezvoltării pieței imobiliare și a sectoarelor adiacente acestuia, asupra

creșterii numărului de clienți ai instituțiilor de credit și a gradului de securizare a creditelor.
<p>3. Impactul social</p> <p>Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea persoanelor fizice care au achiziționat o locuință dar întâmpină dificultăți în ceea ce privește rezolvarea unor situații extreme cum ar fi înlocuirea obiectului garanției în cazul constatării unor vicii ascunse sau producerii unor daune asupra locuințelor ca urmare a intervenției unor riscuri asigurate.</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> <p>Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.</p>
<p>4. Impactul asupra mediului</p> <p>Nu se referă la acest subiect.</p>
5. Alte informații

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

mil Euro -

Indicatori	Anul	Următorii				Media pe 5 ani
	Curent	4 ani				
1	2	3	4	5	6	7
<p>1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat, din acesta:</p> <p>(i) impozit pe profit</p> <p>(ii) impozit pe venit</p> <p>b) bugetele locale:</p> <p>i) impozit pe profit</p> <p>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:</p> <p>(i) contribuții de asigurări</p>	<p>1. Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare.</p> <p>Nu este cazul</p>					
<p>2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat, din acesta:</p> <p>(i) cheltuieli de personal</p> <p>(ii) bunuri și servicii</p> <p>b) bugete locale:</p> <p>(i) cheltuieli de personal</p> <p>(ii) bunuri și servicii</p> <p>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:</p> <p>(i) cheltuieli de personal</p> <p>(ii) bunuri și servicii</p>	<p>2. Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare.</p>					
<p>3. Impact financiar, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat</p> <p>b) bugete locale</p>	Nu este cazul					
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.					
5. Propuneri pentru a compensa	Nu este cazul.					

reducerea veniturilor bugetare	
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.
7. Alte informații	-

5. 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	b) Se va modifica și completa Ordinul comun nr. 2225/994/2009 pentru aprobarea Convenției privind implementarea programului "Prima casă" și a Convenției de garantare și pentru reglementarea unor măsuri necesare pentru aplicarea prevederilor art. 10 din anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", cu modificările și completările ulterioare.
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	-

6. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de act normativ a fost elaborat în colaborare cu mandatarul statului român – F.N.G.C.I.M.M. S.A. – I.F.N. și a constituit subiect de consultare cu finanțatorii implicați în program.
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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect .

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	
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  e) Curtea de Conturi	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectul de act normativ.  Nu este cazul. Nu este cazul.  Nu este cazul.  Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.

7. 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 Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, modificată și completată, precum și Regulamentul 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.
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	-

8. Măsuri de implementare

1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
--	--

autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	
2. Alte informații	-

Pentru considerentele de mai sus, supunem aprobării proiectul hotărârii pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", prezentat alăturat.

VICEPRIM-MINISTRU  
MINISTRUL FINANTELOR PUBLICE

Daniel CHIȚOIU

MINISTRUL DELEGAT PENTRU BUGET

Liviu VOINEA

Avizăm favorabil:

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Robert-Marius CAZANCIUC