

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

|   |  |
|---|--|
| Secțiunea 1.<br>Titlul proiectului de act normativ  |  |
| Hotărâre  |  |
| pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă" |  |
| Secțiunea a 2-a<br>Motivul emiterii actului normativ  |  |
| 1. Descrierea situației actuale   | <p>Programul "Prima casă" a fost implementat la nivelul anului 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.</p> <p>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.</p> <p>Garanțiile pentru creditele destinate achiziției sau construcției de locuințe în cadrul Programului se acordă numai în lei, de către finanțatorii care au optat pentru a prelua 50% din riscurile asumate de stat în cadrul etapelor anterioare.</p> <p>Plafonul total de garantare alocat pentru anul 2016 este de 2.940,3 milioane lei.</p> <p>De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii noiembrie 2016, au fost acordate 203.783 garanții, în valoare totală de 17,5 miliarde lei.</p> <p>De la începutul anului 2016 până la finele lunii noiembrie au fost acordate 32.747 garanții, în valoare totală de 3,1 miliarde lei.</p> <p>Acordările de garanții într-un an sunt de două tipuri: contracte și promisiuni de garantare emise care consumă plafonul din anul curent (anul emiterii acestora) și contracte care nu consumă din plafon – provenite din promisiuni de garantare acordate în anii anteriori (au consumat din plafon la momentul emiterii acestora) sau din promisiuni de garantare emise și închise în anul curent. Astfel, acordările totale de garanții în valoare de 3,1 miliarde lei cuprind totalul celor două tipuri de acordări de garanții menționate mai sus și reprezintă totalitatea promisiunilor de garantare și a contractelor de garantare emise într-un an și care nu sunt toate consumatoare din plafonul anului 2016.</p> <p>Până în prezent, în cadrul Programului au fost înregistrate 767 cereri de plată, din care, până la data de 29.12.2016 au fost plătite 521, iar valoarea totală a garanțiilor plătite este de 44.077.264,79 lei. Un număr de 130 de cereri de executare, în valoare totală de 540.281,65 lei și 2.151.748,80 euro au fost respinse la plată.</p> <p>Din garanțiile executate, un număr de 14 garanții, în valoare totală de 1.098.768,98 lei, au fost repuse în vigoare, iar diferența până la 781 cereri de executare a garanțiilor înregistrate, este reprezentată de cereri retrase de la plată, garanțiile aferente fiind încă în vigoare și decererele în analiză, pentru care nu s-au emis încă decizii de plată/respingere, acestea având termene de finalizare în 2017.</p> |
| 2.Schimbări preconizate   | <p>Prin Memorandumul cu tema Aprobarea strategiei programului "Prima casă" (2017-2021), adoptat de Guvern în ședința din data de 29.11.2016 au fost stabilite obiectivele și liniile directoare care vor governa programul "Prima casă" în următorii 5 ani.</p> <p>Prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.97/2016 pentru modificarea și completarea art. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale, publicată în Monitorul Oficial nr.1013/16.12.2016, la nivelul legislației primare au fost transpuse obiectivele aprobate prin strategie, fiind stabilite criteriile pe care trebuie să le îndeplinească locuințele pentru a fi încadrate în categoria locuințelor noi și consolidate, iar procentele de garantare au fost diferențiate în funcție de</p>   |

categoriile de locuințe care pot fi achiziționate în cadrul Programului. Totodată, prin aceeași intervenție legislativă efectuată la nivelul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 au fost individualizate procentele de garantare corespunzătoare fiecărui tip de tranzacție, de maximum 50% pentru locuințele noi sau consolidate, în cazul cărora lucrările de construcție sau consolidare au fost recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, respectiv de maximum 40% pentru celelalte categorii de locuințe.

Termenul de 5 ani de la data semnării procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construcții, propus pentru a delimita încadrarea locuințelor noi, a fost corelat cu prevederile art.7 alin.(3) din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, rep., cu modificările și completările ulterioare, care stabilesc o durată minimă de 5 ani a perioadei de garanție din contractele de execuție a lucrărilor de construcții încheiate între părți, diferențiată în funcție de categoriile de importanță ale construcțiilor stabilite potrivit legii.

Având în vedere modificările și completările recent aduse Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009, se impune corelarea normelor de aplicare a acesteia. În acest sens, propunem introducerea unui nou set de definiții ale locuințelor care se pot achiziționa/construi prin Program.

Prin locuință nouă în sensul programului "Prima casă" se înțelege orice imobil care respectă cerințele pentru a fi încadrată în categoria imobilelor cu destinația de locuință, recepționat la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat. Locuințele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, vor fi asimilate locuințelor noi.

Se propune reglementarea modului de calcul al termenului de 5 ani aplicabil în cazul locuințelor noi și/sau consolidate să fie calculat în funcție de data efectuării recepției la terminarea lucrărilor, având ca punct final data solicitării creditului garantat (element care poate fi controlat în cadrul analizei).

În tot cuprinsul normelor metodologice de implementare a programului "Prima casă", referirile la împărțirea proporțională a riscurilor și pierderilor, respectiv la procentul egal de garantare, au fost înlocuite cu sintagma „proporțional cu procentul de garantare”, care reflectă procentul diferențiat în funcție de categoria de locuință achiziționată în cadrul Programului.

Conform strategiei programului "Prima casă", se propune ca pentru anul 2017, să fie aprobată alocarea unui plafon al garanțiilor care pot fi emise potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, de 2.500 milioane lei.

Pentru simplificarea proceselor și evitarea birocratizării excesive a acestora, se propune preluarea de către FNGCMM a sarcinii de a emite acordurile pentru radierea ipotecilor și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare prevăzute de lege în cazul rambursării integrale anticipate sau la termen a finanțărilor garantate, precum și în cazul respingerii cererilor de plată având impact strict asupra activității de monitorizare a garanțiilor emise în cadrul programului "Prima casă". Activitatea va fi acomodată la nivelul FNGCMM, unde în prezent se procesează cererile finanțatorilor și se desfășoară activitatea de pregătire a documentației de întocmire și transmitere a cererii de eliberare a acordului Ministerului Finanțelor Publice, precum și de emiteră a deciziei de radiere și transmitere a acesteia către finanțatori, pentru aceleași situații. Timpul de așteptare al finanțatorilor/beneficiarilor pentru obținerea acordurilor și a deciziilor de radiere va fi scurtat astfel cu cel puțin 10 zile lucrătoare (pentru efectuarea formalităților de emiteră a acordurilor, pregătire și expediere a documentației).

Preluarea integrală la nivelul FNGCMM a tuturor operațiunilor care intră în componența procedurii de radiere, ar permite informatizarea întregului proces în condiții optime.

Propunem astfel ca, în cazul lichidării creditului garantat în cadrul Programului prin rambursarea integrală a soldului finanțării garantate, anticipată sau la termen, FNGCMM să fie mandatat să își exprime acordul în numele și în contul statului român, prin Ministerul Finanțelor Publice, în vederea radierii ipotecii legale și a interdicțiilor înscrise în cartea funciară a locuinței achiziționate/construite în cadrul Programului.

Propunem ca pentru respectarea uzanțelor din domeniul bancar, în cazul garanțiilor ce

|   |   |                 |   |   |   |                |
|---|---|-----------------|---|---|---|----------------|
|   | <p>vor fi acordate în baza promisiunilor de garantare emise cu procentul de garantare de 50%, fără diferențiere în funcție de încadrarea locuințelor în categoria celor noi/consolidate sau aflate în exploatare, procentul de garantare să fie cel prevăzut în promisiunea de garantare.</p> <p>Având în vedere faptul că termenul de 5 ani de la recepție se raportează ca punct final la data solicitării creditului garantat, propunem ca finanțatorii să individualizeze procentul de garantare corespunzător locuinței care se achiziționează prin credit garantat în cadrul Programului.</p>   |                 |   |   |   |                |
| 3. Alte informații  | <p>Pentru implementarea prevederilor din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.97/2016 pentru modificarea și completarea art. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale, este necesar a fi stabilite normele de aplicare ale acesteia.</p>  |                 |   |   |   |                |
| Secțiunea a 3-a   |   |                 |   |   |   |                |
| Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ   |   |                 |   |   |   |                |
| 1. Impactul macroeconomic   | Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic  |                 |   |   |   |                |
| 1^1. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat  | Se propune reglementarea unor măsuri care vor stimula mediul concurențial sub aspectul acordării în condiții mai favorabile a creditelor de tip "Prima casă" destinate achiziționării locuințelor care îndeplinesc cerințele pentru a fi considerate noi și/sau consolidate.  |                 |   |   |   |                |
| 2. Impactul asupra mediului de afaceri  | <p>Reglementarea va conduce la dinamizarea procesului de acordare a garanțiilor și promisiunilor de garantare în cadrul Programului, ceea ce va avea consecințe pozitive atât asupra lichidizării pieței imobiliare și dezvoltării pieței construcțiilor și a sectoarelor adiacente acesteia, 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 și/sau consolidate.</p> <p>Prin aprobarea măsurilor propuse prin prezentul act normativ se preconizează creșterea ponderii garanțiilor acordate pentru achiziția locuințelor noi/consolidate în totalul garanțiilor acordate în cadrul programului "Prima casă."</p>  |                 |   |   |   |                |
| 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/construirii unei locuințe noi și/sau consolidate în condiții avantajoase. Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze achiziția de locuințe noi în cadrul programului, cu efecte benefice asupra creșterii calității spațiului de locuit și în realizarea politicilor de locuire în general.</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> |                 |   |   |   |                |
| 4. Impactul asupra mediului   | Nu se referă la acest subiect.  |                 |   |   |   |                |
| 5. Alte informații  | Nu este cazul.  |                 |   |   |   |                |
| 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 |
| 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<br/>(ii) impozit pe venit</p> <p>b) bugetele locale:</p> <p>i) impozit pe profit<br/>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:</p> <p>(i) contribuții de asigurări</p>   | <p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare.<br/>Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</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<br/>(ii) bunuri și servicii</p> <p>b) bugete locale:</p> <p>(i) cheltuieli de personal<br/>(ii) bunuri și servicii<br/>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:</p> <p>(i) cheltuieli de personal<br/>(ii) bunuri și servicii</p> | <p>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare.<br/>Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.</p>                          |
| <p>3) Impact financiar, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat<br/>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.<br/>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:<br>a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;<br>b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții | Se modifică și se completează Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 469 din 7 iulie 2009, cu modificările și completările ulterioare.<br><br>Se va modifica și completa Ordinul ministrului finanțelor publice și al ministrului întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului și mediului de afaceri nr. 2.225/994/2009 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", publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 469 din 7 iulie 2009, cu modificările și completările ulterioare. |
| 1 <sup>1</sup><br>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  | Nu este cazul.   |

|  |   |
|--|---|
| angajamente  |   |
| 6. Alte informații   | Nu este cazul.  |
| Secțiunea a 6-a. 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. |
| 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 Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 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  | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.  |

|   |  |
|---|--|
| Hotărâri<br>Guvernului nr.<br>750/2005 privind<br>constituirea<br>consiliilor<br>interministeriale<br>permanente  |  |
| 5. Informații privind<br>avizarea de către:<br>a) Consiliul<br>Legislativ<br>b) Consiliul<br>Suprem de<br>Apărare a Țării<br>c) Consiliul<br>Economic și Social<br>d) Consiliul<br>Concurenței<br>e) Curtea de<br>conturi   | Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ.<br>Nu este cazul.<br>Nu este cazul.<br>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<br>societății civile cu<br>privire la<br>necesitatea<br>elaborării<br>proiectului de act<br>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.<br>În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de act normativ a fost afișat pe pagina de Internet a Ministerului Finanțelor Publice. |
| 2. Informarea<br>societății civile cu<br>privire la<br>eventualul impact<br>asupra mediului în<br>urma implementării<br>proiectului de act<br>normativ, precum<br>și efectele asupra<br>sănătății și<br>securității<br>cetățenilor sau<br>diversității<br>biologice | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.   |
| 3. Alte informații  | Nu este cazul.   |
| Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare  |  |
| 1. Măsurile de<br>punere în aplicare<br>a proiectului de act<br>normativ de către<br>autoritățile<br>administrației<br>publice<br>centrale și/sau<br>locale – înființarea<br>unor noi organisme<br>sau  | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.   |

|  |                |
|--|----------------|
| extinderea competențelor instituțiilor existente |                |
| 2. Alte informații                               | Nu este cazul. |

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

MINISTRUL FINANTELOR PUBLICE

VIOREL ȘTEFAN

Avizăm favorabil:

VICEPRIM-MINISTRU,  
MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE, ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ȘI FONDURILOR  
EUROPENE

SEVIL SHHAIDEH

MINISTRUL JUSTIȚIEI

FLORIN IORDACHE