

Hotărâre

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

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

ARTICOL UNIC

Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 418 din 18 iunie 2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

“ART.2

- (1) Beneficiarii pot achiziționa sau construi în cadrul programului următoarele tipuri de locuințe:
 - a) locuințe noi, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi s-au efectuat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;
 - b) locuințe consolidate, destinate achiziționării, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au efectuat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;
 - c) locuințe viitoare, care urmează să se construiască de către beneficiari individuali, inclusiv cele care se construiesc prin programele derulate de ANL;
 - d) locuințe viitoare, care urmează să se construiască prin asociații fără personalitate juridică, cel puțin unul dintre asociați fiind proprietarul terenului pe care urmează să se construiască locuințele;
 - e) locuințe aflate în exploatare curentă pe perioade mai mari de 5 ani de la data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construcții noi sau de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic, după caz, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;
- (2) Procentul de garantare de către stat a creditelor destinate achiziționării/construirii locuințelor prevăzute la alin. (1) lit.a) -d) este de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare. În cazul creditelor destinate achiziționării locuințelor care se încadrează în prevederile alin. (1) lit.e), procentul garantat de stat este de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.
- (3) Termenul de 5 ani prevăzut la alin. (1) lit. a), b) și e) se împlinește în ziua corespunzătoare din ultimul an.”

2. Articolul 2¹ se modifică și va avea următorul cuprins:

„Beneficiarii care dețin cote-părți dintr-o locuință din categoria celor prevăzute la art. 2 lit. a), b) și e) pot achiziționa diferența de cote-părți, în vederea întregirii dreptului de proprietate.”

3. La articolul 4¹ alineatul 3² se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3²) Finanțatorii care au participat în program, dar nu au optat pentru împărțirea proporțională a riscurilor și a pierderilor și solicită reintrarea în program au obligația de a transmite FNGCIMM și Ministerului Finanțelor Publice nivelul costurilor totale pe care le vor aplica finanțărilor în cadrul programului și de a semna inițial Protocolul privind reutilizarea unui plafon la nivelul a 50% din soldul total al garanțiilor acordate în cadrul Programului "Prima casă", rezultat din împărțirea riscurilor și pierderilor aferente soldului portofoliului de garanții acordate în cadrul programului, proporțional cu procentele de garantare prevăzute la art. 2 alin. (2), iar după epuizarea plafonului reutilizat vor semna Protocolul care stabilește termenii și condițiile aplicabile garanțiilor acordate în cadrul programului în condițiile împărțirii proporționale cu procentele de garantare prevăzute la art. 2 alin. (2) a riscurilor și pierderilor, potrivit art. 4 alin. (2) din anexa nr. 1."

4. La Anexa nr.1, după alineatul (41) al articolului 3, se introduce un nou alineat, alin.(42) cu următorul cuprins:

"(42) Pentru anul 2017, se alocă un 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. În anul 2017 se suspendă aplicarea prevederilor art.2.7 din Protocolul-cadru prevăzut în Anexa nr.6 la Ordinul ministrului finanțelor publice și al ministrului întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului și mediului de afaceri 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.

5. La Anexa nr.1, la articolul 5, litera b) se modifică și va avea următorul cuprins:

"b) garanție - angajament expres, necondiționat și irevocabil asumat de FNGCIMM, în numele și în contul statului, materializat într-un contract de garantare, care acoperă pierderea suportată de finanțator, ca urmare a producerii riscului de credit, proporțional cu procentul de garantare, atât în cazul garanțiilor acordate pentru finanțările garantate definite conform lit. e) - e⁵), cât și pentru cele care intră sub incidența împărțirii în mod egal a riscului între stat și finanțatori, în baza opțiunii exprimate în condițiile legii de către finanțatori;"

6. La Anexa nr.1, la articolul 5, literele d¹)-e⁵) se modifică și vor avea următorul cuprins:

"d¹) protocol - act semnat între FNGCIMM, în calitate de mandatar al Ministerului Finanțelor Publice, și finanțator, prin care se stabilesc termenii și condițiile aplicabile garanțiilor care intră sub incidența opțiunii privind reutilizarea plafonului, precum și celor care se acordă în condițiile împărțirii riscurilor și pierderilor între finanțator și garant, proporțional cu procentul de garantare;
e) finanțare garantată pentru locuințele noi prevăzute la art. 2 lit. a) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței noi, prevăzut în antecontractul de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mic sau egal cu 70.000 euro sau maximum 66.500 euro, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mare de 70.000 euro;

e¹) finanțare garantată pentru locuințele consolidate prevăzute la art. 2 lit. b) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele

bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței consolidate, prevăzut în antecontractul de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mic sau egal cu 70.000 euro sau maximum 66.500 euro, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mare de 70.000 euro;

e²) finanțare garantată pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. c) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în vederea construirii de locuințe individuale în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din valoarea prevăzută în contractele de construire a locuințelor, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, dacă valoarea de construcție a locuinței este mai mică sau egală cu 70.000 euro sau maximum 66.500 euro, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, dacă valoarea de construcție a locuinței este mai mare de 70.000 euro;

e³) finanțare garantată pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. d) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în vederea construirii de locuințe în regim asociativ în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiari în baza contractelor de credit, care va acoperi maximum 95% din valoarea prevăzută în contractele de construire a locuințelor, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, dacă valoarea de construcție a locuinței este mai mică sau egală cu 75.000 euro sau maximum 71.250 euro, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, dacă valoarea de construcție a locuinței este mai mare de 75.000 euro;

e⁴) finanțare garantată pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. e) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței care nu îndeplinește condițiile pentru a fi încadrată în categoria locuințelor noi sau consolidate, prevăzut în antecontractul de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mic sau egal cu 60.000 euro sau maximum 57.000 euro, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, dacă prețul de achiziție a locuinței este mai mare de 60.000 euro;

e⁵) finanțare garantată pentru achiziționarea/construirea unei noi locuințe în cadrul programului - credit acordat o singură dată persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care se acordă de un finanțator definit conform lit. d) unui beneficiar care a mai achiziționat/construit o locuință în cadrul programului, dar care achiziționează/construiește o altă locuință în cadrul programului, indiferent de încadrarea locuinței în categoriile prevăzute la art.2 alin.(1) din hotărâre și care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 1 alin. (10⁴) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, și acoperă maximum 95% din prețul de achiziție a locuinței, respectiv valoarea prevăzută în contractele de construire a locuințelor, stabilit/stabilită conform lit. e) - e⁴);”

7. La Anexa nr.1, la articolul 5, litera q) se modifică și va avea următorul cuprins:

“q) plafon reutilizat - nivel maxim al garanțiilor care va fi utilizat de finanțator în vederea acordării de garanții în cadrul programului în condițiile împărțirii riscurilor și a pierderilor între statul român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și finanțatori, proportional cu procentul de garantare, egal cu 50% din soldul garanțiilor emise de către FNGCIMM în favoarea finanțatorului, raportat în ultima zi a lunii precedente lunii în care finanțatorul a semnat protocolul, care include valoarea promisiunilor de garantare emise până la data semnării protocolului și valoarea garanțiilor aprobate care nu au fost acordate până în ultima zi a lunii precedente lunii în care finanțatorul a semnat protocolul;”

8. La Anexa nr.1, la articolul 6, alineatul (1), literele f) și g) se modifică și vor avea următorul cuprins:

“f) are valoare determinată, inițial egală cu finanțarea acordată în cazul garanțiilor din portofoliul finanțatorilor care nu au optat pentru reutilizarea plafonului, respectiv cu maximum 50% din finanțarea acordată în cazul garanțiilor care intră sub incidența împărțirii riscurilor și pierderilor între stat și finanțatori, proportional cu procentul de garantare;

g) valoarea se reduce cu ratele de capital (principal) rambursate de către beneficiar în cazul garanțiilor din portofoliul finanțatorilor care nu au optat pentru reutilizarea plafonului, respectiv cu maximum 50% din ratele de capital (principal) rambursate de către beneficiar în cazul garanțiilor care intră sub incidența împărțirii riscurilor și pierderilor între stat și finanțatori proportional cu procentul de garantare;”

9. La Anexa nr. 1, la articolul 6, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3) Garanția este plătită la prima cerere scrisă a finanțatorului, realizată în termenii și în condițiile prevăzute în prezentele norme, în contractul de garantare și în Protocolul-cadru, și acoperă maximum 50% din valoarea principalului în cazul creditelor destinate achiziționării/construirii locuințelor prevăzute la art. 2 alin. (1) lit.a) - d) din hotărâre, respectiv maximum 40% din valoarea principalului în cazul creditelor destinate achiziționării locuințelor care se încadrează în prevederile art. 2 alin.(1) lit.e) din hotărâre, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiarul programului în baza contractului de finanțare.”

10. La Anexa nr. 1, articolul 10, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Garanțiile pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. a), b) și e) din hotărâre sunt garantate cu ipotecă legală de rang I asupra locuințelor achiziționate prin program, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, valabilă pe toată durata finanțării, cu notarea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini pe toată durata garanției. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la FNGCIMM, în temeiul convenției de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală reglementată de art. 2386 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.”

11. La Anexa nr. 1, articolul 10¹ alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Garanția pentru locuința prevăzută la art. 2 lit. c) din hotărâre este garantată cu ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, asupra terenului și locuinței viitoare, care urmează să se construiască prin program, instituită în baza

contractului de garantare, după ce, în prealabil, a fost notată autorizația de construire în cartea funciară a terenului, valabilă până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator, urmând ca ipoteca legală de rang I să se extindă asupra locuinței finalizate, cu notarea în cartea funciară, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, a interdicției de înstrăinare a terenului și a locuinței pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare a acestora cu alte sarcini în afara celei prevăzute la alin. (2) până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator.”

12. La Anexa nr. 1, alineatul (1) al articolului 10² se modifică și va avea următorul cuprins:
„(1) Garanțiile pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. d) din hotărâre sunt garantate cu ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, asupra terenului și construcției viitoare, instituită în baza contractului de garantare, după ce, în prealabil, a fost notată autorizația de construire în cartea funciară a terenului, valabilă până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator, urmând ca ipoteca legală de rang I să se extindă asupra locuințelor finalizate, rezultate în urma dezmembrării construcției și cotei indivize aferente de teren, cu notarea în cartea funciară în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, a interdicției de înstrăinare a locuințelor și a terenului pe o perioadă de 5 ani, cu excepția înstrăinării cotelor indivize sau a parcelelor de teren ce revin fiecărei locuințe în parte în urma dezmembrării către membrii asociației, și a interdicției de grevare a locuințelor și a terenului cu alte sarcini în afara celei prevăzute la alin. (2) până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator.”

13. La Anexa nr.1, după articolul 10⁹, se introduce un nou articol, art. 10¹⁰, cu următorul cuprins:

“ART.10¹⁰

În cazul lichidării creditului garantat în cadrul programului prin rambursarea integrală a soldului finanțării garantate, anticipată sau la termen, FNGCIMM este mandatat să își exprime acordul în numele și în contul statului român, prin Ministerul Finanțelor Publice, în vederea radierii ipotecii legale instituite în favoarea statului român și a interdicțiilor înscrise în cartea funciară a locuinței achiziționate/construite în cadrul programului.”

14. La Anexa nr.1, la articolul 11, după litera b) se introduce o nouă literă, lit. b¹), cu următorul cuprins:

“b¹) procentul de garantare corespunzător categoriei de locuință achiziționată/construită în cadrul programului;”

15. La Anexa nr.1, la articolul 18¹, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:
“(2) După efectuarea plății valorii de executare a garanției de Ministerul Finanțelor Publice către finanțator, beneficiarii programului pot solicita o singură dată finanțatorilor repunerea în drepturile și obligațiile aferente contractului de credit și de garantare, cu respectarea condițiilor programului și cu menținerea condițiilor în care a fost acordată garanția. În cazul garanțiilor acordate în favoarea finanțatorilor care aplică principiul împărțirii riscurilor și pierderilor între finanțator și garant proporțional cu procentul de garantare, după aprobarea repunerii, garanția statului acoperă procentul de garantare stabilit în contractul de garantare, din soldul creditului repus în monitorizare, iar în cazul finanțatorilor care nu au optat pentru aplicarea acestui principiu, garanția acoperă în procent de 100% soldul creditului repus în monitorizare.”

16. La Anexa nr.1, articolul 19¹, se modifică și va avea următorul cuprins:

”În situația achiziției unei locuințe care se încadrează în una dintre categoriile prevăzute la art. 2 lit. a), b) și e) din hotărâre, inclusiv a unei noi locuințe în condițiile prevăzute de art. 1 alin. (10⁴) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarul va depune la finanțator o cerere de finanțare, însoțită de antecontractul de vânzare-cumpărare a locuinței. Finanțatorul, în urma constatării încadrării solicitantului în criteriile de eligibilitate referitoare la respectarea condițiilor specifice prevăzute în normele sale interne, emite o promisiune unilaterală de creditare în condițiile prevăzute la art. 1 alin. (3¹) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, sub rezerva obținerii unei promisiuni de garantare”.

17. La Anexa nr.1, la articolul 19², se introduce un nou alineat, alin. (2), cu următorul cuprins:

“(2) În cazul garanțiilor acordate în baza promisiunilor de garantare emise în condițiile alin.(1), procentul de garantare este cel prevăzut în promisiunea de garantare.”

18. La Anexa nr.2, la articolul 1¹, litera d) se modifică și va avea următorul cuprins:

“d) dețin o autorizație de construire a locuinței în cadrul programului valabilă, eliberată conform legii, precum și avizele și acordurile necesare conform legii;”

19. La Anexa nr.2, la articolul 2, după litera c), se introduce o nouă literă, lit. c¹), cu următorul cuprins:

“c¹) individualizează procentul de garantare corespunzător locuinței care se achiziționează prin credit garantat în cadrul programului, în conformitate cu prevederile art.2 din hotărâre;”

20. La Anexa nr.2, la articolul 2¹, litera f) se modifică și va avea următorul cuprins:

“f) asigură o perioadă de grație de 18 luni, cuprinsă între data efectuării primei trageri din finanțarea garantată și data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construcție, în care nu sunt scadente ratele de capital aferente facilității de credit și în care beneficiarul finanțării garantate acordate pentru construcția locuințelor prevăzute la art. 2 lit. c) și d) din hotărâre datorează finanțatorului exclusiv dobânzile și comisioanele care se încadrează în condițiile programului. Această perioadă se poate prelungi cu cel mult 12 luni prin act adițional la contractul de credit, la cererea întemeiată a beneficiarului, în conformitate cu normele interne ale finanțatorului;”

21. La Anexa nr.2, după articolul 4, se introduce un nou articol, art.5, cu următorul cuprins:

„Art.5 Evaluarea anuală a modului de utilizare a plafoanelor de garantare de către finanțatorii participanți în program se face pe baza criteriilor și procedurii aprobate prin ordin al ministrului finanțelor publice.”

PRIM MINISTRU

SORIN MIHAI GRINDEANU