

PROIECT
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

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

Având în vedere:

- că accesul la credit în vederea achiziției unei locuințe a devenit dificil pentru familii, ca efect al crizei economice, conducând la imposibilitatea acestora de a-și schimba locuința în raport cu nevoile de locuit ale acestora și/sau cu creșterea numărului membrilor familiei;

- că în prezent modificările aduse prin 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 sunt restrictive, de natură a înlătura de la accesarea programului o categorie de persoane care se încadra inițial în program;

- că neadoptarea unor măsuri imediate, prin ordonanță de urgență, ar conduce la reale dificultăți în ceea ce privește menținerea pieței imobiliare la un nivel satisfăcător, ceea ce ar determina sincope în susținerea sectoarelor orizontale adiacente și perturbarea fluxurilor specifice cu efect antrenant în economie;

- că măsurile a căror reglementare nu poate fi amânată sunt destinate contracarării principalelor efecte ale crizei financiare, în principal pentru a stopa scăderea volumului investițiilor, contracția tuturor industriilor adiacente sectorului imobiliar și implicit disponibilizările de personal;

- că neadoptarea unor 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 de locuințe, fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuințe și la asigurarea unor condiții decente de viață și locuit pentru acestea,

- că în condițiile neadoptării măsurilor propuse se poate 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, este necesară implementarea în regim de urgență a unui mecanism consacrat de susținere a accesului beneficiarilor la credite destinate achiziționării unei locuințe;

- că în contextul pandemiei COVID 19 s-a generat o tendință de blocare a tranzacțiilor pe piața imobiliară, date fiind măsurile instituite în perioada stării de urgență, precum și a stării de alertă, 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;

- necesitatea eliminării unor componente ale Programului mai puțin accesate și care presupun un efort birocratic și operațional susținut, cu ocazia resistemizării celorlalte elemente componente ale mecanismului de finanțare-garantare;

- că 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", aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare 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;

Având în vedere că elementele sus-menționate vizează interesul public și strategic și sunt o prioritate a Programului de guvernare și constituie situații de urgență și extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată, se impune adoptarea de măsuri imediate pe calea ordonanței de urgență.

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 381 din 4 iunie 2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. "Titlul va avea următorul cuprins: "ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»"

2. Articolul 1 va avea următorul cuprins:

" (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.

(1¹) Prin locuință în sensul programului "Noua casă" se înțelege orice imobil cu destinația de locuință, alcătuit din una sau mai multe camere de locuit, cu terenul, căile de acces, anexele gospodărești, facilitățile, dependențele, dotările și utilitățile, aferente acesteia, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

(1²) Prin locuință nouă în sensul programului "Noua casă" se înțelege orice locuință, astfel cum este definită la alin. (1¹), recepționată la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării finanțării garantate.

(1³) În sensul programului "Noua casă", locuințele 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 finanțării garantate în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor noi.

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

a) la data solicitării creditului garantate, 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.

(3) Prin derogare de la prevederile art. 4 din Ordonanța 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 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.69/2010 republicată, în favoarea instituțiilor de credit care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.

(3¹) Finanțatorii pot opta pentru reutilizarea unui plafon la nivelul a 50% din soldul total al garanțiilor acordate în cadrul Programului, în condițiile împărțirii riscurilor și pierderilor între statul român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice prin Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii - S.A. - I.F.N., și finanțator, proporțional cu procentele de garantare prevăzute la alin. (3³). Prevederile prezentului alineat sunt aplicabile numai raporturilor juridice dintre Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. și finanțatori.

(3²) În limita plafonului alocat și utilizat, finanțatorii eligibili din cadrul Programului au dreptul să transfere portofoliul de credite acordate către alți finanțatori eligibili din cadrul Programului, fără a afecta drepturile și obligațiile beneficiarilor din contractele în curs de derulare, cu condiția notificării beneficiarilor. Contractele de garantare aferente creditelor cedate rămân valabile fără îndeplinirea altor formalități. Condițiile privind transferul, precum și orice aspecte procedurale se stabilesc prin norme aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(3³) Valoarea creditului destinat achiziției unei locuințe care se încadrează în categoria prevăzută la alin. (1²) și (1³) este de maximum 140.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat, reprezentând maximum 85% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței. Creditul acordat unui beneficiar pentru achiziția celorlalte categorii de locuințe este în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei, 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, reprezentând

maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței.”

(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.

5) Plafonul anual al garanțiilor care pot fi emise potrivit alin. (3), condițiile de acordare a acestora și de eligibilitate a băncilor și a persoanelor fizice beneficiare ale programului "Noua casă", precum și regulile de gestionare a plafoanelor anuale și garanțiilor se stabilesc prin norme aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(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.

(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 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.

(7¹) Prevederile art. 2380 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea creditelor pentru construirea de locuințe în cadrul Programului.

(7²) Prin excepție de la prevederile alin. (7), 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.

(7³) Prin excepție de la prevederile alin. (7), dispozițiile 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 servituți de interes public, se aplică în mod corespunzător.

(7⁴) 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.

(7⁵) În cazul rezoluțiunii în condițiile legii a contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor achiziționate, ca efect al garanției contra viciilor ascunse ale bunului vândut, beneficiarul poate achiziționa o a doua locuință în cadrul Programului, cu condiția stingerii creditului contractat inițial în cadrul Programului.

(7⁶) În cazul provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, beneficiarul va putea achiziționa o a doua locuință în cadrul Programului, cu condiția stingerii creditului contractat inițial în cadrul Programului. Prin locuință improprie utilizării în sensul Programului se înțelege locuința afectată de daune constatate și evaluate la o valoare de cel puțin 50% din valoarea creditului acordat inițial.

(7⁷) În situația prevăzută la alin. (7⁶), dacă beneficiarul solicită continuarea contractului de credit, cu novarea obiectului garanției, potrivit alin. (7⁴), Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, în calitate de cesionari/beneficiari ai drepturilor de despăgubire provenite din polița de asigurare a locuinței devenite improprie utilizării, își pot exprima acordul cu privire la cesionarea sumelor provenite din plata drepturilor de despăgubire de către asigurator, în vederea achiziționării unei noi locuințe în cadrul Programului. Valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, trebuie să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

(7⁸) 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. (7⁴), 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 S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

(7⁹) Prin excepție de la prevederile alin. (7), Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la lucrările de intervenție și/sau extindere, pentru care este necesară emiterea autorizației de construire, privind imobilul ipotecat, incluzând spre exemplificare, dar fără a se limita la acestea, dezmembrări, extinderi, modificări structurale, modificări ale destinației părților comune, precum și orice alte modificări care, deși nu necesită obținerea unei autorizații de construire, se înscriu în cartea funciară. Beneficiarii Programului au obligația de a efectua orice lucrare de intervenție și/sau extindere în condițiile legii și de a efectua înregistrările corespunzătoare în cartea funciară și sub condiția extinderii ipotecii asupra ameliorațiunilor efectuate, ulterior instituirii ipotecilor.

(7¹⁰) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7) și (7⁸) se radiază în condițiile legii și nu se percepe comision de rambursare anticipată.

(8) Creanțele rezultate din garanțiile acordate și plătite instituțiilor de credit în cadrul Programului sunt asimilate creanțelor bugetare a căror recuperare se efectuează de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, conform procedurii reglementate de Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, care se aplică în mod corespunzător.

(8¹) Dispozițiile art. 242 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, nu sunt aplicabile în cazul executării silită pentru stingerea creanțelor datorate bugetului de stat rezultate din executarea garanțiilor emise în numele și în contul statului în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.

(9) Valorificarea bunului care face obiectul contractului de garanție, în cadrul procedurii de executare silită prevăzute la alin. (8), se efectuează de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

(10) Sumele încasate potrivit prevederilor alin. (9), (10²) și (10³) sunt venituri ale bugetului de stat, proporțional cu procentul de garantare stabilit potrivit alin. (3³).

(10¹) Prevederile alin. (8), (8¹) și (9) se aplică și în cazul în care asupra bunurilor imobile achiziționate prin Program este instituită ipoteca de rang I proporțional cu procentul de garantare stabilit potrivit alin. (3³), atât în favoarea statului român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, cât și a finanțatorului.

(10²) Prin excepție de la prevederile art. 258 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, sumele încasate potrivit alin. (10¹) se distribuie proporțional cu procentul de garantare stabilit potrivit alin. (3³), după deducerea cheltuielilor de orice fel, făcute de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală cu urmărirea și conservarea bunurilor al căror preț se distribuie.

(10³) Dacă creanța statului nu a fost acoperită integral, fie ca urmare a distribuirii prețului potrivit alin. (10²), fie în cazul în care bunul nu a putut fi valorificat potrivit legii, atunci, în scopul realizării integrale a creanței, organele competente ale Agenției

Naționale de Administrare Fiscală aplică dispozițiile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(10⁴) 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 după declararea exigibilității anticipate a finanțării acordate în cadrul Programului, urmând ca procedura și condițiile de repunere să fie stabilite prin normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului. În cazul aprobării de către finanțator a acestei solicitări, beneficiarul programului nu datorează obligații fiscale accesorii calculate la valoarea de executare a garanției. De la data aprobării solicitării se întrerupe termenul de prescripție a dreptului de a cere executarea silită de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

(10⁵) În cazul nerespectării clauzelor contractului de credit și de garantare, după repunerea în drepturi și obligații a beneficiarului Programului, potrivit alin. (10⁴), acesta datorează obligații fiscale accesorii de la data plății inițiale a valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice pentru suma rămasă neachitată din contractul de credit și de garantare.

(10⁶) În cazul aprobării de către finanțator a solicitării prevăzute la alin. (10⁴), în termen de 5 zile de la data aprobării solicitării, finanțatorul restituie către Ministerul Finanțelor Publice sumele reprezentând valoarea de executare a garanției, care reîntregesc cheltuiala efectuată.

(10⁷) 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.

(10⁸) După expirarea perioadei de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare a locuinței achiziționate sau construite în cadrul Programului, finanțatorul, cu acordul Ministerului Finanțelor Publice, poate aproba înstrăinarea acesteia, precum și ridicarea temporară a interdicției de grevare, cu condiția achitării integrale a creditului garantat. În acest caz, cumpărătorul are posibilitatea de a achita prețul locuinței prin contractarea unui credit, inclusiv în cadrul Programului, cu înscrierea unei noi ipoteci în favoarea finanțatorului care acordă creditul.

(10⁹) În cazul lucrărilor de interes public local efectuate de autoritățile publice locale, Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la ridicarea ipotecii, a interdicției de grevare cu sarcini și a interdicției de înstrăinare a cotei-părți de teren aferente locuinței achiziționate sau construite în cadrul Programului, necesară executării acestor lucrări, chiar și în cazul diminuării acestor cote-părți, cu condiția ca lucrările efectuate să conducă la creșterea valorii locuinței achiziționate sau construite în cadrul Programului.”

3. Articolul 1¹ va avea următorul cuprins:

"Art.1¹

Avansul reprezentat de diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată se plătește de către beneficiar, după cum urmează:

- a) minimum 15% din prețul de achiziție al locuințelor prevăzute la art. 1 alin. (1²) și (1³);
- b) minimum 5% din prețul de achiziție al celorlalte categorii de locuințe."

4. Articolele 1³ și 2¹ se abrogă.

Art. II.

" (1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "O familie, o casă" se înlocuiește cu denumirea "Noua Casă".

(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 "Prima Casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare."

Art. III.

(1) Solicităților 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.

(2) 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.

PRIM – MINISTRU

LUDOVIC ORBAN