

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

### 1. Titlul proiectului de act normativ

#### HOTĂRÂRE

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

### 2. Motivul emiterii actului normativ

#### 1. Descrierea situației actuale

În data de 4 iunie 2009 a fost publicată Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Prima casă”.

În data de 18 iunie 2009 a fost publicată Hotărârea Guvernului nr.717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a Programului „Prima casă”, cu modificările și completările ulterioare, iar programul a devenit operațional odată cu publicarea în data de 7 iulie 2009 a ordinului comun al ministrului finanțelor publice și ministrului întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului și mediului de afaceri, nr.2225/994/2009 pentru aprobarea convenției pentru implementarea programului și convenției de garantare, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior cadrul legal a fost cu modificat și completat succesiv.

Astfel, în prezent sunt funcționale ambele componente ale programului Prima casă, respectiv componenta de achiziție de locuințe de către persoane fizice (care are în vedere toate tipurile de locuințe, fără excepție, inclusiv cele care se construiesc de către dezvoltatorii imobiliari și urmează să fie achiziționate după finalizare de către persoanele fizice eligibile), respectiv componenta de construcție de locuințe, care are în vedere exclusiv acordarea de garanții de stat pentru creditele contractate de persoanele fizice care construiesc locuințe noi – în baza autorizațiilor de construire eliberate după data de 22 februarie 2010.

Precizăm că, până la finele anului 2010, în cadrul programului guvernamental Prima casă au fost emise 34.633 garanții, în valoare totală de 1.416,6 milioane euro, din plafonul cumulat 2009-2010 de 1,7 miliarde euro.

#### 2.Schimbări preconizate

Principalul obiectiv urmărit în continuare în implementarea programului, constă în obținerea unui efect antrenant în economie, prin încurajarea construcției de locuințe, cu un accent deosebit pe asigurarea surselor de finanțare necesare construcției de locuințe noi precum și achiziția de locuințe noi cu confort sporit.

Pentru impulsionarea construirii de locuințe noi în sistem asociativ, în conformitate cu prevederile art.1 din Legea nr.187/2010, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.30/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului Prima casă, s-a eliminat condiția de asociere a unui număr de 7

beneficiari și se introduce condiția de desemnare a unui reprezentant dintre asociați, în scopul îndeplinirii formalităților prealabile obținerii autorizației de construire pentru ansamblul de locuințe în care fiecare dintre beneficiarii asociați deține o singură locuință și pentru gestionarea relației cu finanțatorul, și se precizează necesitatea ca cel puțin unul dintre asociați să fie proprietarul terenului pe care urmează să se construiască locuințele.

Pentru anul 2011 plafonul garanțiilor care pot fi emise potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări este de 200 milioane euro, din diferența neutilizată din plafoanele alocate pentru anii 2009 și 2010, care va fi realocată între finanțatorii acceptați în program conform prevederilor art. VII din Hotărârea Guvernului nr. 119/2010 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă".

Pentru a proteja interesele statului român și pentru a răspunde schimbărilor intervenite în situația beneficiarilor, se propune instituirea unei reglementări aplicabile în cazuri temeinic justificate, când pentru a evita executarea garanțiilor, Ministerul Finanțelor Publice poate aproba preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței ca întreg sau în vederea întregirii dreptului de proprietate.

Au fost avute în vedere următoarele situații izvorâte din practică:

- a) **Preluarea creditului și a locuinței de către orice alte persoane fizice care îndeplinesc criteriile de eligibilitate** - măsură menită să preîntâmpine executarea garanțiilor statului din cauza climatului socio-economic actual (pierderea locului de muncă, reducerea veniturilor, stabilirea temporară sau definitivă în alt stat etc. ) și care prezintă avantaje semnificative și pentru beneficiarul inițial, care poate să-și recupereze cheluielile avansate până la momentul cesiunii;
- b) **Preluarea restului de cote-părți din locuința achiziționată în cadrul programului de către unul dintre coproprietari** în vederea întregirii dreptului de proprietate, aplicabilă în situația în care beneficiarul a achiziționat/construit locuința în cadrul programului împreună cu o altă/alte persoană/e eligibilă, având în proprietate cote-părți din locuință și intenționează să achiziționeze restul de cote-părți, respectiv dacă imobilul a fost achiziționat/construit în cadrul programului de 2 sau mai mulți beneficiari și unul renunță din diferite motive;
- c) **Unul dintre soți ca efect al partajului, în condițiile legii,** prevedere aplicabilă în ipoteza în care locuința a fost achiziționată/construită de soți în timpul căsătoriei, iar în urma divorțului și partajului convențional, administrativ sau prin tranzacție consființită prin hotărâre judecătorească, creditul și locuința sunt preluate în proprietate exclusivă de către unul din soți.

Având în vedere faptul că instituirea de popriri pe conturile beneficiarilor programului conduce la indisponibilizarea sumelor destinate plății ratelor scadente din finanțarea garantată în vederea stingerii creanței creditorilor urmăritori, ceea ce conduce la prejudicierea intereselor statului prin executarea garanțiilor acordate în cadrul programului, pentru evitarea acestor situații întâlnite frecvent în practica bancară și pentru protejarea intereselor statului, se propune introducerea unei garanții reale mobiliare sub forma gajului fără depozitare asupra soldurilor

creditoare ale tuturor conturilor deschise la instituția de credit finanțatoare, valabile pe toată durata finanțării în favoarea finanțatorului.

Această măsură este de natură să protejeze interesele tuturor părților implicate în acordarea și garantarea creditului, reprezentând o garanție suplimentară în sensul că pe toată durata de derulare a finanțării garantate, sumele aflate în conturile beneficiarilor vor fi destinate cu prioritate achitării ratelor de credit scadente.

Pe parcursul derulării programului s-a constatat apariția unor evenimente de daune parțiale la locuințele achiziționate (inundații, furturi), pentru acoperirea cărora, Ministerul Finanțelor Publice trebuie să-și dea acordul privind încasarea lor de către beneficiari. Din experiența membrilor UNSAR și practica curentă a societăților de asigurare, în cazul daunelor 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, societatea de asigurare efectuează plata direct către proprietarul locuinței.

Întrucât emiterea deciziei de aprobare/respingere a solicitărilor de garantare, urmată de încheierea contractului de garantare îngreuna semnificativ procesul de acordare a garanțiilor în cadrul programului, precum și datorită faptului că decizia în cauză a fost eliminată și din legislația terțiară, este necesară o reformulare a textului, în sensul că, FNGC IMM analizează, în condițiile legii, potrivit reglementărilor proprii și prezentelor norme, solicitările de garantare și în cazul în care constată că acestea îndeplinesc condițiile de acordare, încheie contractul de garantare.

De asemenea, în cazul cumpărării de locuințe scoase la licitație în cadrul executării silite, pentru recuperarea valorii de executare a garanțiilor, beneficiarii vor prezenta finanțatorilor în locul antecontractului de vânzare-cumpărare, documentele specifice procesului de licitație.

### 3. Alte informații

## 3. Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

### 1. Impactul macroeconomic

Prin criteriile de eligibilitate în cadrul programului și implicit prin garantarea creditelor acordate de finanțatorii eligibili participanți în cadrul programului „Prima casă” statul facilitează accesul persoanelor fizice, în condiții de finanțare avantajoase, pentru achiziția și construcția de locuințe.

1<sup>1</sup> Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat.  
Nu se referă la acest subiect.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. Impactul asupra mediului de afaceri</p> <p>Proiectul de act normativ creează condiții propice 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, a gradului de securizare a creditelor ca urmare a preluării riscului de credit al clienților de către stat, prin Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru IMM S.A.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>3. Impactul social</p> <p>Având în vedere condițiile de creditare actuale practicate de instituțiile de credit pentru creditele ipotecare, greu accesibile persoanelor fizice care nu se pot încadra în condițiile de acordare impuse, adoptarea măsurilor menite să fluidizeze derularea programului guvernamental „Prima casă” are un impact social semnificativ.</p> <p>Atenuarea efectelor crizei economice, prin deblocarea mecanismelor de finanțare, stimularea producției, creșterea fondului imobiliar și impulsionearea pieței imobiliare, reprezintă efecte adiacente ale programului, care în esență presupune sprijinirea persoanelor fizice care doresc să achiziționeze prima locuință dar întâmpină dificultăți în accesarea finanțării necesare din cauza lipsei de garanții, sau încurajarea construcției de locuințe noi prin asigurarea surselor de finanțare.</p> |
| <p>4. Impactul asupra mediului</p> <p>Nu se referă la acest subiect.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>5. Alte informații</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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 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</p> <p>(ii) impozit pe venit</p> <p>b) bugetele locale:</p> <p>i) impozit pe profit</p> <p>c) bugetul asigurărilor sociale de</p> | Nu există   |                 |   |   |   |                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| stat:<br>(i) contribuții de asigurări                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |
| 2. Modificări ale cheltuielilor bugetare,<br>plus/minus, din care:<br>a) buget de stat, din acesta:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri și servicii<br>b) bugete locale:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri și servicii<br>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:<br>(i) cheltuieli de personal<br>(ii) bunuri și servicii | Proiectul de act normativ nu presupune o creștere a cheltuielilor bugetului de stat.<br><br>Proiectul de act normativ nu presupune o creștere a cheltuielilor bugetelor locale.<br><br>Nu este cazul.   |
| 3. Impact financiar, plus/minus, din care:<br>a) buget de stat<br><br>b) bugete locale                                                                                                                                                                                                                                                          | Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate, reprezintă cheltuială a bugetului de stat. Plafonul alocat majorează datoria publică guvernamentală.<br>Nu este cazul |
| 4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                          |
| 5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                          |
| 6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare                                                                                                                                                                                                                                              | Nu este cazul                                                                                                                                                                                           |
| 7. Alte informații                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                          |

## 5. 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 HG nr.717/2009 cu modificările și completările ulterioare. |
| 2. Conformitatea proiectului de act                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |

|                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare |   |
| 3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare           |   |
| 4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene                                   |   |
| 5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente      | - |
| 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 factorii implicați în program. (UNSAR, CSA și finanțatori). |
| 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:<br>a) Consiliul Legislativ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectul de act normativ.                                                                                                                                             |
| b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                           |

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| c) Consiliul Economic și Social | Nu este cazul.           |
| d) Consiliul Concurenței        | Nu este cazul.           |
| e) Curtea de Conturi            | 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 întreprinse demersurile legale prevăzute de 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                                                                                                                                                                                                           | Nu au fost identificate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 8. Măsuri 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                                                                                                                                                                                                        | Nu au fost identificate                                  |

Pentru considerentele de mai sus, supunem aprobării proiectul de hotărâre a Guvernului pentru modificarea și completarea normelor de implementare a Programului „Prima casă” aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.717/2009, prezentat alăturat.

MINISTRUL FINANTELOR PUBLICE

MINISTRUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI  
MEDIULUI DE AFACERI

Gheorghe IALOMIȚIANU

Ion ARITON

Avizăm favorabil:

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Cătălin Marian PREDOIU

Propunem semnarea:

Secretar de Stat  
Bogdan Alexandru Drăgoi

Secretar general  
Dragoș Ionuț Bănescu

Agenția Națională de Administrare Fiscală-DGRCCB  
Director general, Emil Balaciu

Direcția generală de trezorerie și datorie publică:  
Director general, Angela Carabaș  
Director general, Maria Elena Anghel  
Angela Banu, Șef serviciu  
Consilier superior: Maria Cornelia Olaru

Direcția generală juridică:  
Director general, Ciprian Badea

Nr.     /     .2010