

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

1. Titlul proiectului de act normativ

ORDONANȚA DE URGENȚĂ

pentru modificarea și completarea art.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Prima casă” și adoptarea unor măsuri în vederea îmbunătățirii condițiilor de derulare a programului „Prima casă”

2. Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

În contextul actual al crizei economico-financiare toate sectoarele de activitate, inclusiv sectorul construcțiilor și cel imobiliar împreună cu toate industriile orizontale adiacente este afectat într-o măsură mai mare sau mai mică, care poate pune în pericol existența agenților economici cu activități în aceste domenii.

Totodată, persoanele fizice, se confruntă cu dificultăți în accesarea unui credit care se datorează în principal capacității limitate de rambursare a creditului de către client, precum și lipsei garanțiilor solicitate de bănci în temeiul normelor de creditare proprii.

Prin programul Prima casă s-au creat condiții avantajoase de achiziționare sau construire a unei locuințe de către persoanele menționate mai sus și au fost reglementate expres o serie de probleme, printre care exprimarea acordului Ministerului Finanțelor Publice/Finanțatorul în ceea ce privește preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței, acordarea dreptului de servitute, etc.

2. Schimbări preconizate

Pe lângă situațiile reglementate până acum în legislația programului, în practică au apărut numeroase alte situații care urmează a fi soluționate prin această ordonanță de urgență.

Locuința achiziționată prin programul Prima casă, trebuie să satisfacă toate condițiile necesare de locuit ale unei persoane sau familii, ceea ce necesită modificarea legislației în vigoare în sensul de a se permite înlocuirea imobilului achiziționat inițial, în cazul în care acesta este impropriu pentru folosirea sa ca locuință, din cauza unor vicii ascunse. În aceste cazuri este necesar acordul scris al constructorului de a pune la dispoziția beneficiarului un alt imobil care să satisfacă condițiile de locuit ale beneficiarului. Prin aceste reglementări se are în vedere satisfacerea condițiilor de viață și locuit ale familiilor fără a se considera a fi o a doua accesare a Programului, cu condiția ca valoarea locuinței dobândite de către beneficiar în urma novației, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat.

În baza contractului de Garantare novat, se radiază ipoteca, privilegiul finanțatorului precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini instituite asupra imobilului achiziționat inițial în cadrul programului, iar asupra imobilului dobândit ulterior, 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. 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 privilegiul special al procuratorului de fonduri, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

Având în vedere necesitatea protejării valorii imobilului și a faptului că, pe parcursul derulării programului Prima casă, în practică au apărut mai multe situații, în care s-a solicitat acordul Ministerului Finanțelor Publice, în calitate de titular al dreptului de ipotecă legală de rang I, privind realizarea unor lucrări de intervenție și/sau extindere pentru care este necesară emiterea autorizației de construire, privind imobilul ipotecat sau în legătură cu 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, se reglementează la nivel de ordonanță această problemă, în sensul exprimării acordului cu privire la lucrările de mai sus, atât de către Ministerul Finanțelor Publice cât și de către finanțator. 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 investițiilor efectuate, ulterior instituirii ipotecilor.

Neexprimarea acordurilor de către MFP, așa cum este specificat în conținutul ordonanței, ar avea efect negativ asupra posibilităților de realizare a lucrărilor de intervenție asupra blocurilor de locuințe care implică realizarea de investiții (reabilitarea termică) de care profită direct și indirect ceilalți proprietari din imobil și implicit statul, fiind benefice pentru dezvoltarea fondului locativ prin extinderea pe verticală, pentru lărgirea bazei de impozitare a bugetelor locale și nu în ultimul rând generatoare de valoare economică. Neadoptarea unor măsuri imediate, prin ordonanță de urgență, ar împieta asupra capacității de rambursare a ratelor scadente din creditul garantat și ar conduce la reale dificultăți în ceea ce privește rambursarea ratelor creditelor de către beneficiari, cu influențe negative asupra derulării prudente și eficiente a garanțiilor acordate de stat în cadrul Programului „Prima casă”.

Menționăm faptul că, până în prezent, au fost formulate numeroase solicitări de către beneficiari, în sensul exprimării acordului Ministerului Finanțelor Publice, în calitate de titular al dreptului de ipotecă legală, pentru efectuarea unor lucrări de intervenție asupra locuințelor achiziționate în cadrul programului, respectiv pentru înlocuirea obiectului finanțării garantate.

Totodată, se preconizează că aceste tipuri de solicitări vor fi și mai numeroase, datorită perioadei mari de timp pentru care se acordă creditul, de maximum 30 de ani, în care pot interveni situații a căror soluționare necesită acordul Ministerului Finanțelor Publice în calitate de titular al dreptului de ipotecă,

Reglementările propuse sunt necesare întrucât actele normative care reglementează programul Prima casă impun obligativitatea achiziționării unei singure locuințe în cadrul programului și nu prevăd la acest moment posibilitatea exprimării acordului Ministerului Finanțelor Publice cu privire la solicitările unor beneficiari ai Programului constând în

acordarea permisiunii de a schimba sau de a achiziționa o altă locuință decât cea achiziționată inițial în cadrul programului, în virtutea garanției din partea vânzătorului pentru viciile ascunse ale locuinței.

Inițiativa legislativă este justificată de stringența creării unei teme legal în vederea soluționării cererilor formulate de către beneficiarii programului.

Se introduce în ordonanță necesitatea transmiterii documentației aferente garanțiilor executate, respectiv a unei copii a înscrisului întocmit de către FNGCMM atât la organele teritoriale ale ANAF în a căror rază teritorială își are domiciliul debitorul beneficiar al finanțării garantate în vederea aplicării procedurii de executare silită și a valorificării bunului care face obiectul contractului de garantare, cât și la ANAF în calitate de coordonator, pentru informare. Acest lucru va da posibilitatea ANAF-ului de a cunoaște mai bine situația garanțiilor ce trebuie executate în teritoriu precum și de a crea posibilitatea acestuia de a raporta către MFP-DGTDP sumele recuperate, conform prevederilor legale.

Se reglementează de asemenea la nivel de ordonanță problema radierii interdicției de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 5 ani, în cazul rambursării anticipate a finanțării garantate, în sensul exprimării fără echivoc a intenției de reglementare, în sensul că, odată cu stingerea obligației garantate prin rambursarea anticipată a întregului sold al finanțării garantate, se vor radia în mod corelativ toate sarcinile și interdicțiile înscrise în vederea garantării acesteia.

3. Alte informații

3. Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic

Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic

1¹ Impact asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat

Nu se referă la acest subiect.

2. Impactul asupra mediului de afaceri

Atenuarea efectelor crizei economice în domeniile vizate, prin deblocarea mecanismelor de finanțare, producție și consum precum și deblocarea pieței imobiliare și a construcțiilor de locuințe.

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 și finanțatori.

3. Impactul social

Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea persoanelor fizice care au achiziționat o locuință dar întâmpină dificultăți în ceea ce privește efectuarea unor lucrări de intervenție asupra acesteia, respectiv pentru a putea beneficia de garanția pentru vicii ascunse oferită conform Codului civil de către vânzător, cu posibile implicații negative asupra

rambursării finanțării garantate. 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. Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

4. Impactul asupra mediului
Nu se referă la acest subiect.

5. Alte informații

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

mil Euro -

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

veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	
7. Alte informații	-

5. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

<p>1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:</p> <p>a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;</p> <p>b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții</p>	<p>a) Se modifică și se completează OUG nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării Programului „Prima casă”, cu modificările și completările ulterioare și se vor efectua completările corespunzătoare asupra dispozițiilor Normelor de implementare a Programului "Prima casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, precum și asupra Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului economiei, comerțului și mediului de afaceri nr.2225/994/2009 cu modificările și completările ulterioare 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</p>
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.
--	---

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: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectul de act normativ. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.

7. Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost 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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

În urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	
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 ordonanță de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării Programului „Prima casă”, prezentat alăturat.

MINISTRUL FINANTELOR PUBLICE

MINISTRUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI
MEDIULUI DE AFACERI

Bogdan Alexandru Drăgoi

Lucian Nicolae Bode

Avizăm favorabil:

MINISTRUL JUSTIȚIEI

Cătălin Marian Predoiu

Propunem semnarea

Ordonanței de urgență pentru modificarea și completarea art.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Prima casă” și adoptarea unor măsuri în vederea îmbunătățirii condițiilor de derulare a programului „Prima casă”

Secretar de Stat

Cristian Marius Sporiș

Secretar general adj.

Ciprian Sebastian Badea

Direcția generală juridică- MFP

p.Director general, Mădălina Gheorghe - Director general adj.

Direcția generală de trezorerie și datorie publică -MFP

Director general, Maria Elena Anghel

Angela Banu, Șef serviciu

Consilier superior: Maria Cornelia Olaru

Nr. 615780/ .03.2012