

EXPUNERE DE MOTIVE

1. Titlul proiectului de act normativ

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării Programului „Prima casă”

2. Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

În contextul crizei globale economico-financiare, în care toate sectoarele de activitate, inclusiv sectorul construcțiilor și cel imobiliar împreună cu toate industriile orizontale adiacente sunt afectate într-o măsură care poate pune în pericol existența agenților economici cu activități în aceste domenii a fost demarat programul guvernamental Prima casă.

Programul a fost lansat în data de 4 iunie 2009, odată cu publicarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului „Prima casă” în Monitorul Oficial.

În data de 18 iunie 2009 a fost publicată Hotărârea Guvernului nr.717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a Programului „Prima casă”, iar pentru anul 2009 a fost alocat un plafon total al garanțiilor de 1 miliard de euro.

Programul guvernamental „Prima casă” a devenit operațional începând cu data de 7 iulie 2009, odată cu publicarea în Monitorul Oficial a Ordinului ministrului finanțelor publice și 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 1 la Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”, cu modificările și completările ulterioare.

Prin H.G. nr.119/2010 a fost alocat un plafon de 700 milioane Euro pentru garanțiile care pot fi acordate în anul 2010, pentru care au fost acceptate ofertele depuse de 21 finanțatori.

Conform recentelor modificări și completări aduse cadrului legal de implementare a programului Prima casa, prin H.G. nr.119/17.02.2010, publicat în Monitorul Oficial nr.117 din 22 februarie 2010, în limita plafonului de 700 milioane Euro alocat pentru anul 2010 pot fi acordate garanții de stat, după cum urmează:

1. garanții pentru achiziția de locuințe

1. pentru locuințe existente, destinate achiziționării, inclusiv cele construite și date în exploatare prin programele derulate de A.N.L., fără a distinge în funcție de momentul recepției/luării în folosință, cu un plafon individual de 60.000 Euro ;

2. pentru locuințe nefinalizate, aflate în diverse faze de construcție, destinate



achiziționării după finalizare, inclusiv cele construite prin programele derulate de A.N.L., fără a distinge în funcție de data eliberării autorizației de construire, cu un plafon individual de 60.000 Euro;

3. pentru locuințe noi, destinate achiziționării după finalizare, inclusiv cele construite prin programele derulate de A.N.L., sub condiția ca autorizația de construire să fie eliberată după data intrării în vigoare a noilor modificări și completări, respectiv după data de 22 februarie 2010, cu un plafon individual de 70.000 Euro;

II. garanții de stat pentru credite destinate execuției de locuințe în cadrul programului

1. pentru locuințe viitoare, care urmează să se construiască de către beneficiari individuali, inclusiv cele care se construiesc prin programele derulate de A.N.L., sub condiția ca autorizația de construire să fie eliberată după data intrării în vigoare a noilor modificări și completări, respectiv după data de 22 februarie 2010, cu un plafon individual de 70.000 Euro;

2. pentru locuințe care urmează să se construiască prin asociații fără personalitate juridică constituite de minimum 7 beneficiari, sub condiția ca autorizația de construire să fie eliberată după data intrării în vigoare a noilor modificări, după data de 22 februarie 2010, cu un plafon individual de 75.000 Euro.

Au fost adoptate astfel măsuri destinate încurajării construcției de locuințe noi, în special pentru a fi asigurate condițiile propice pentru achiziționarea de locuințe de o calitate superioară, care să conducă în final la creșterea calității vieții.

Precizăm faptul că, modificările și completările cadrului legal au fost determinate de introducerea unui amendament referitor la acordarea de garanții pentru construirea de locuințe în cadrul programului cu ocazia dezbaterilor parlamentare prilejuite de aprobarea prin lege a OUG nr.60/2009, fără însă să fie acomodate și pârghiile necesare pentru implementarea unui astfel de mecanism de garantare.

2. Schimbări preconizate

Principalul obiectiv urmărit în această nouă etapă de implementare a programului constă în obținerea unui efect antrenant în economie, prin încurajarea construcției de locuințe noi, cu un accent deosebit pe asigurarea surselor de finanțare necesare construcției de locuințe noi.

Aceste măsuri sunt menite să răspundă cerințelor specifice manifestate de o anumită categorie de persoane fizice care nu doresc să achiziționeze o locuință de tipul celor existente în ofertele dezvoltatorilor imobiliari, având în același timp resursele necesare pentru a construi individual sau pentru a se asocia în vederea construirii unor locuințe noi, de regulă constituite în proiecte de mai mică anvergură.

În acest context, întrucât OUG nr.60/2009 nu a fost conceput pentru a răspunde cerințelor de asigurare a pârghiilor legale și a garanțiilor necesare pentru acordarea de garanții de stat în vederea construirii de locuințe în cadrul programului Prima casă



atât în regim individual, cât și în sistem asociativ, propunem introducerea unor modificări și completări, care vizează:

- clarificarea definiției beneficiarilor în sensul programului, astfel încât toți cei care, până la data solicitării creditului în cadrul programului, nu au deținut niciodată împreună cu soțul sau soția o locuință, indiferent de modul de dobândire, să poată beneficia de credite garantate în cadrul programului. Prin această reglementare, cei care au deținut împreună cu alte persoane decât soțul sau soția cote-părți din locuințe, indiferent de modul de dobândire, vor putea de asemenea să acceseze programul pentru a-și achiziționa sau construi prima locuință. De asemenea, prin introducerea unor precizări suplimentare, se va înlătura orice echivoc în privința faptului că beneficiarii căsătoriți cu persoane care aveau în proprietate o locuință înainte de căsătorie pot beneficia de garanții în cadrul programului, deși potrivit Codului familiei bunul care se achiziționează este bun comun, iar celălalt soț nu îndeplinește criterii de eligibilitate ale programului;
- acomodarea în textul ordonanței de urgență a posibilității de acordare de garanții de stat pentru construirea de locuințe atât în regim individual, cât și în sistem asociativ;
- reglementarea posibilității instituirii ipotecii legale de rang I în favoarea statului, prin Ministerul Finanțelor Publice asupra terenului pe care se construiesc locuințele, precum și asupra locuințelor viitoare;
- pentru componenta de construcție de locuințe în cadrul programului, se propune reglementarea unui drept de ipotecă convențională de rang II în favoarea finanțatorului, pentru a asigura o garanție a acestuia în cazul respingerii cererii de plată de către FNGCMM înainte de finalizarea construcției;
- pentru a preveni executarea garanțiilor propunem reglementarea posibilității de preluare a creditului de către o persoană eligibilă, în cazuri temeinic justificate, în baza solicitării beneficiarului, transmisă prin intermediul finanțatorului de către Ministerul Finanțelor Publice;
- Întrucât în contractele de garantare sumele pot fi înscrise atât în monedă națională, cât și în Euro și doar înscrisul întocmit de FNGCMM, prin care se individualizează suma de plată după efectuarea plății valorii de executare a garanției se întocmește obligatoriu în monedă națională, pentru eliminarea oricăror confuzii, propunem abrogarea alin.(11) al art.1.

Pentru a asigura o garanție efectivă a statului român propunem o modificare din care să rezulte faptul că, în ipoteza în care a fost executată garanția statului, se pot aplica măsuri de executare silită imobiliară asupra locuințelor achiziționate sau construite în cadrul programului, fără a fi obligatorie aplicarea dispozițiilor art. 154 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv fără asigurarea spațiului minim de locuit pentru beneficiarul care nu și-a respectat obligația de plată a ratelor restante și pentru care statul a efectuat plata valorii de executare a garanției.



3. Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic și social

Proiectul de act normativ creează condițiile pentru dezvoltarea pieței imobiliare și cea a construcției de locuințe, prin deblocarea tuturor activităților componente, stimularea în mod direct a persoanelor juridice care au ca obiect de activitate construcția de imobile civile și a celor din industriile orizontale legate de acest sector, menținerea creșterii, crearea de locuri de muncă, asigurarea continuității plății obligațiilor bugetare de către contribuabilii din aceste domenii de activitate, deci deblocarea întregului circuit economic la care facem referire, prin menținerea acestora pe piață.

2. Impactul asupra mediului de afaceri

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

3. Impactul social

Proiectul de act normativ conduce la stoparea deteriorării pieței muncii, stimularea producției, creșterea fondului imobiliar și sprijinirea persoanelor fizice care doresc să achiziționeze sau să construiască o locuință, dar întâmpină dificultăți în accesarea finanțării necesare din cauza lipsei de garanții.

4. Impactul asupra mediului

Proiectul nu se referă la acest subiect

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. 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			



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	Proiectul de act normativ nu presupune o creștere a cheltuielilor bugetului de stat. Proiectul de act normativ nu presupune o creștere a cheltuielilor bugetelor locale
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Nu este cazul
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	-
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	-

5. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Este necesară modificarea normelor de implementare a Programului Prima casă, aprobate prin H.G.nr.717/2009, cu modificările și completările ulterioare.
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Proiectul de act normativ este compatibil cu legislația comunitară în vigoare în materia ajutorului de stat.
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Evaluarea conformității:	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Denumirea actului sau documentului comunitar, numărul,	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.



data adoptării și data publicării	
6. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	-
7. 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 constituit subiect de consultare a sectorului bancar, fiind elaborat în colaborare cu Asociația Română a Băncilor.
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	Modificările propuse prin proiectul de act normativ au fost discutate și agreeate cu reprezentanții FNGCIMM, precum și cu cei ai Asociației Române a Băncilor.
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	Consiliul Legislativ a avizat favorabil proiectul O.u.G. prin avizul nr. 310/2010 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 <i>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</i> , 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	Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ vor fi implementate de către autoritățile publice implicate, respectiv FNGC IMM S.A. – I.F.N..
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Față de cele prezentate, a fost promovată prezenta Lege privind aprobarea Ordonanța 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, pe care o supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

