



GUVERNUL ROMÂNIEI
ORDONANȚĂ 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”, precum și pentru adoptarea unor măsuri în vederea continuării programului „Prima casă”

Având în vedere că:

- se impune îmbunătățirea programului prin creșterea numărului de beneficiari, în limita plafoanelor de garantare alocate, prin împărțirea riscurilor și pierderilor între stat și finanțatori în mod egal, în condițiile unor costuri de finanțare similare,
- 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,
- este necesară facilitarea accesului familiilor la locuințe și asigurarea condițiilor de viață și locuit ale acestora;
- în perioada mare de timp pentru care se acordă creditul, de maximum 30 de ani, pot interveni situații a căror soluționare necesită acordul Ministerului Finanțelor Publice în calitate de titular al dreptului de ipotecă,
- actele normative care reglementează programul Prima casă nu prevăd la acest moment posibilitatea exprimării acordului Ministerului Finanțelor Publice, cu privire la solicitările beneficiarilor Programului,



- racordarea locuințelor achiziționate sau construite în cadrul programului Prima casă la rețelele de distribuție a utilităților conduce în mod direct și nemijlocit la creșterea valorii proprietăților grevate de ipoteca statului, contribuind la dezvoltarea infrastructurii de utilități publice și având un impact pozitiv asupra dezvoltării construcțiilor și a tuturor sectoarelor orizontale adiacente acestora;
- întrucât toate aceste aspecte vizează interesul public și constituie situații de urgență și extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată,

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

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I. - Articolul 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", publicată în Monitorul Oficial, 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 și se completează după cum urmează:

1. La alineatul (2), litera a) se modifică și va avea următorul cuprins:

„a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul sau soția, nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie ca deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul sau soția, cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp.”



2. După alineatul (3) se introduc două noi alineate, alin. (3¹) și (3²), cu următorul cuprins:

„(3¹) Finanțatorii pot opta pentru reutilizarea unui plafon la nivelul a 50% din soldul total al garanțiilor acordate în cadrul Programului Prima casă, în condițiile împărțirii proporționale a riscurilor și a 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. 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 de guvern.”

3. Alineatele (7) – (7⁴) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul programului "Prima casă" 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, în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară privilegiul prevăzut de art. 1737 pct. 2 din Codul civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

(7¹) În baza contractului de garantare, asupra terenului pe care urmează să se construiască locuința în cadrul Programului, precum și asupra locuinței viitoare și a celei construite de beneficiarul individual se instituie un drept de ipotecă legală de rangul I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare pana la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea interdicției de înstrăinare a locuinței și a terenului pe o perioadă de 5 ani, precum și a interdicției de grevare a acestora cu orice alte sarcini.

(7²) În baza contractului de garantare, asupra terenului pe care urmează să se construiască locuințele în cadrul Programului, precum și asupra locuințelor viitoare și a celor construite prin asociații fără personalitate juridică se instituie un drept de ipotecă legală de rangul I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, pana la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea interdicției de înstrăinare a locuinței și a terenului, cu excepția înstrăinării cotei-părți de teren aferente fiecărei locuințe construite către oricare dintre membrii asociației, pe o perioadă de 5 ani, precum și a interdicției de grevare a locuinței și a terenului cu orice alte sarcini.

(7³) Prevederile art. 1775 din Codul civil nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea creditelor pentru construirea de locuințe în cadrul Programului. Ipoteca instituită în condițiile alin. (7¹), respectiv alin. (7²), asupra locuinței, respectiv asupra

locuințelor viitoare, se intabulează după ce în prealabil a fost notată autorizația de construire în cartea funciară.

(7⁴) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuinței/locuinței viitoare 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”.

4. După alineatul (7⁴) se introduce un nou alineat, alin. (7⁵) cu următorul cuprins:

„(7⁵) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), prevederile 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.”

5. Alineatul (10) se modifică și va avea următorul cuprins:

“(10) Sumele încasate potrivit prevederilor alin. (9) (10²) și (10³) sunt venituri ale bugetului de stat, proporțional cu procentul de garantare stabilit potrivit alin. (3) și (3¹)”.

6. După alineatul (10) se introduc trei noi alineate, alin. (10¹) – (10³), cu următorul cuprins:

„(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.(3¹), atât în favoarea statului român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, cât și a finanțatorului.

(10²) Prin excepție de la prevederile art. 171 alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sumele încasate potrivit alin. (10¹) se distribuie proporțional cu procentul de garantare stabilit potrivit alin. (3¹), 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 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 iau măsuri de executare silită exclusiv pentru creanța bugetară în condițiile prevăzute de Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Art. II. - (1) Începând cu data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. – I.F.N. este abilitat ca, la solicitarea finanțatorilor formulată în condițiile 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, și cu respectarea prevederilor alin. (3) din prezentul articol să încheie, în condițiile legii, cu finanțatorii care optează pentru reutilizarea unui plafon la nivelul a 50% din soldul total al garanțiilor acordate în cadrul Programului „Prima casă”, un protocol prin care se stabilesc termenii și condițiile aplicabile.

(2) Finanțatorii își vor exprima opțiunea prevăzută la alin.(1), în scris, către Ministerul Finanțelor Publice și Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii în termen de 90 zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

(3) Finanțatorii pot semna protocolul prevăzut la alin.(1), numai după utilizarea plafonului alocat în cadrul programului pentru anul 2011.

(4) Finanțatorilor care nu optează în condițiile alin.(1) și (2), pentru reutilizarea unui plafon la nivelul de 50% din soldul total al garanțiilor, li se aplică legislația în vigoare la data alocării plafonului aferent anului 2011.

(5) În termen de 30 zile de la semnarea protocolului prevăzut la alin. (1), respectiv de la data utilizării plafonului potrivit alin.(3), finanțatorii publica pe site și în doua cotidiene de circulație națională data de la care s-a convenit împărțirea proporțională a riscurilor și a 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.

(6) De la data îndeplinirii obligației prevăzute la alin (5), împărțirea proporțională a riscurilor și a 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 își va produce efectele de drept față de beneficiarii garanțiilor fără nicio altă formalitate.

(7) Dispozițiile prezentului articol se aplică numai raporturilor juridice dintre Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. – I.F.N. și finanțatori, fără a afecta celelalte drepturi și obligații ale beneficiarilor din contractele de garantare în curs de derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență care rămân valabile, fără îndeplinirea altor formalități.

(8) Dispozițiile prezentului articol nu sunt aplicabile executărilor silite aflate în curs de desfășurare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, acestea

continuând în conformitate cu prevederile legale aplicabile la data la care au fost începute.

Art. III. - (1) După semnarea protocolului prevăzut la art. II alin. (1), în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară privilegiul special al creditorului procurator de fonduri, pentru finanțările garantate care intră sub incidența împărțirii proporționale a riscurilor și pierderilor între finanțator și garant conform protocolului, fara plata tarifelor de inscriere. Privilegiul înscris în favoarea finanțatorului se consideră de rang egal cu ipoteca legală instituită în favoarea statului roman reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice proporțional cu procentul de garantare, inclusiv la distribuirea sumelor rezultate din valorificarea garanțiilor.

(2) Dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare, așa cum au fost modificate și completate prin prezenta ordonanță de urgență referitoare la valorificarea bunului de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală se aplică în mod corespunzător și pentru valorificarea bunului grevat de privilegiul special prevăzut la alin.(1).

Art. IV. - Plafonul alocat pentru anul 2011 se utilizează potrivit dispozițiilor legale în vigoare la data alocării.

Art. V. - În termen de 15 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se modifică și se completează în mod corespunzător prevederile Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea Normelor de implementare a Programului "Prima casă", cu modificările și completările

ulterioare.

PRIM - MINISTRU

EMIL BOC

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor publice

Gheorghe Ialomițianu

Ministrul economiei, comerțului
și mediului de afaceri

Ion Ariton

București, 30 martie 2011
Nr. 33