

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 *Titlul proiectului de act normativ*

Proiect de LEGE
privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru 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”

Secțiunea a 2-a *Motivul emiterii proiectului de act normativ*

1. Descrierea situației actuale

Programul Prima casă a fost implementat la nivelul anului 2009, într-un context în care persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal 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 fizice eligibile, programul cunoscând până în prezent o dinamică semnificativă.

Odată cu creșterea numărului de garanții acordate a apărut și necesitatea reglementării unor aspecte legate de derularea garanțiilor acordate, respectiv 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 incidentă în cadrul programului, în practică au apărut numeroase alte situații care urmează a fi soluționate prin acest proiect de act normativ.

Întrucât Codul civil reglementează în mod expres garanția vânzătorului pentru viciile bunului vândut, garanție care se aplică și în cazul locuințelor achiziționate în cadrul programului, care trebuie să satisfacă toate condițiile de locuit necesare unei

persoane sau familii, este necesară modificarea legislației în vigoare în sensul de a permite novarea obiectului contractului de garantare în cazul în care garanția pentru vicii ascunse operează în condițiile legii cu condiția ca valoarea locuinței dobândite de către beneficiar în urma novației să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

Propunerea de reglementare urmărește să asigure un tratament egal pentru beneficiarii care au achiziționat o locuință de la un dezvoltator imobiliar, care poate oferi la schimb o altă locuință corespunzătoare calitativ, în raport cu cei care au achiziționat locuința de la o persoană fizică spre exemplu, care nu are această posibilitate.

Totodată, propunerea de reglementare a novației obiective are în vedere atât situația beneficiarilor care constată viciile ascunse în mod amiabil, ajungând la o înțelegere cu dezvoltatorul imobiliar, cât și ipoteza în care are loc rezoluțiunea vânzării în baza unor hotărâri ale instanțelor judecătorești competente.

În acest sens, întrucât persoanele fizice care au achiziționat locuința de la un alt vânzător decât un dezvoltator imobiliar/constructor nu pot beneficia de înlocuirea locuinței, pentru a oferi o soluție echitabilă atât pentru această categorie de beneficiari, cât și pentru cei care nu reușesc să ajungă la o înțelegere amiabilă cu vânzătorul, propunem reglementarea posibilității acestora de a accesa programul pentru a doua oară, achiziționând o altă locuință în cadrul acestuia, urmând ca aspectele tehnice să fie detaliate la nivelul normelor de implementare a programului Prima casă.

Novația se referă exclusiv la contractul de garantare, urmând ca în practică aceasta să se aplice ca efect al schimbului de locuințe sau a repunerii părților în situația anterioară, cu achiziționarea ulterioară a unei alte locuințe din oferta aceluiași vânzător – dezvoltator imobiliar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, și ca valoarea acesteia să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

În situațiile de rezoluțiune a vânzărilor (pe cale amiabilă sau prin intervenția unei instanțe judecătorești), atunci când oferirea unei locuințe corespunzătoare calitativ de către același vânzător nu este posibilă, poate avea loc rezilierea contractului de credit și pe cale de consecință și a celui de garantare (ca rămase fără obiect), iar prin reglementările propuse, ca soluție alternativă, după întoarcerea prețului de către vânzător, operațiune care va conduce la stingerea integrală a creditului contractat inițial în cadrul programului, beneficiarul se poate orienta ulterior către o altă locuință pe care o va achiziționa în condițiile programului.

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.

Conform proiectului de act normativ, în baza contractului de Garantare novat, se

radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, 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.

Totodată, se propune reglementarea unor măsuri care să ofere soluții în cazul garanțiilor acordate în cadrul Programului Prima casă pentru beneficiarii care au achiziționat locuințe, care au fost afectate total sau în mare parte de incendii sau alte evenimente de acest tip (cum ar fi cutremure, inundații, alunecări de teren etc.) fiind semnalate 45 astfel de cazuri.

Precizăm faptul că una dintre condițiile programului constă în obligativitatea asigurării locuinței achiziționate din finanțarea garantată împotriva tuturor riscurilor, drepturile derivând din polița de asigurare fiind cesionate în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a finanțatorului.

În caz de nerespectare de către beneficiar a obligației de asigurare a locuinței, finanțatorul are dreptul, fără a fi obligat, să procedeze la asigurarea locuinței pe cheltuiala proprie și să recupereze cheltuielile respective de la beneficiar.

Legislația oferă soluții 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, căruia îi revine obligația de a readuce locuința în starea existentă în momentul încheierii poliței.

În aceste condiții, este posibil ca, din motive de siguranță, proprietarii locuințelor afectate de producerea riscurilor asigurate să nu fie de acord să locuiască în continuare în clădirea de locuit, chiar dacă aceasta va fi reabilitată și pot solicita dezvoltatorului imobiliar să le restituie sumele plătite pentru locuințe sau să le ofere alte locuințe într-un alt imobil, în măsura în care sunt disponibile. Imposibilitatea oferirii unei soluții pentru aceste cazuri ar putea afecta negativ credibilitatea programului, va conduce la blocaje în plata ratelor scadente ale creditelor garantate, va genera hazard moral și pe cale de consecință va crește numărul cererilor de plată a garanțiilor. Ipoteza înlocuirii garanției reale imobiliare nu este prevăzută de legislația aplicabilă în prezent, care, mai

mult, impune ca fiecare beneficiar să poată accesa programul doar o singură dată. În acest sens, se propune reglementarea posibilității novării contractului de garantare, sub aspectul înlocuirii imobilului oferit în garanție.

Pentru o gestiune prudentă a portofoliului de garanții și pentru a evita executarea garanțiilor, se propune introducerea unei reglementări noi, potrivit căreia, în cazul provocării unor daune locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, beneficiarul va putea achiziționa o nouă locuință în cadrul programului. Dacă beneficiarul solicită continuarea contractului de credit, cu novarea obiectului garanției, potrivit alin.(7⁶) 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.

Având în vedere că, pe parcursul derulării programului Prima casă, în practică au apărut mai multe situații (42 scrise și multe telefonice) 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 ameliorațiunilor 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 (cum ar fi 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 împiedica 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 și al finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, în calitate de titulari ai 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,

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

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.

Pentru o mai bună urmărire a textului Ordonanței de urgență a Guvernului nr.60/2009, se propune introducerea unei reglementări care să permită republicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea I, dându-se textelor o nouă numerotare.

3. Alte informații

Secțiunea a 3-a

Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic

Proiectul de act normativ nu are impact la nivel macroeconomic

1.1 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 conexe, implicate în realizarea lucrărilor de intervenție (servicii și consum), precum și prin flexibilizarea mecanismelor de finanțare/garantare, conducând la fluidizarea pieței imobiliare și a construcțiilor de locuințe.

Proiectul de act normativ răspunde unor necesități izvorâte din practică și creează condiții propice pentru administrarea suplă a portofoliului de garanții și nu în ultimul rând 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 și 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

Secțiunea a 4-a

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
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:	1. Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare.					

(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	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 veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.
7. Alte informații	-

Secțiunea a 5-a
Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1.Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:	
--	--

a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții	a) Se modifică și se completează Ordonanța de urgență a Guvernului 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.
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	-

Secțiunea a 6-a
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 Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 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 Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 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	Proiectul de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ nr.1086/2012. Nu este cazul.

Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.

Secțiunea a 7-a
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.

Secțiunea a 8-a
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

Față de cele prezentate, a fost promovată prezenta Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru completarea art.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind măsuri în vederea implementării programului „Prima casă” și adoptarea unor măsuri în vederea îmbunătățirii condițiilor de derulare a programului „Prima casă”.

PRIM-MINISTRU

VICTOR – VIOREL PONTA

