



GUVERNUL ROMÂNIEI

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

**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”**

Având în vedere că:

- 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 și finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare, 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 sau provocării unor daune locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației,

- perioada mare 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,

- întrucât 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, (42 scrise și foarte multe telefonice), respectiv pentru înlocuirea obiectului finanțării garantate, (45 de solicitări datorate de incendiul din Confort City),

- apreciind că această inițiativă legislativă este justificată de stringența creării unui temei legal în vederea soluționării cererilor formulate de către beneficiarii programului,

- întrucât, neadoptarea unor măsuri imediate, prin ordonanță de urgență, 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”,

- ținând cont de faptul că 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. – După alineatul (7⁵) al articolului I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.381 din 4 iunie 2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se introduc șapte noi alineate, alin. (7⁶) - (7¹²), cu următorul cuprins:

“(7⁶) Prin excepție de la prevederile alin. (7), (7¹) și (7²), Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare își pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garanției, în cazul în care locuința achiziționată inițial în cadrul programului este improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse sau provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre de Guvern și cu condiția ca valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

(7⁷) În cazul rezoluțiunii în condițiile legii a contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor achiziționate, ca efect al garanției contra viciilor ascunse ale bunului vândut, beneficiarul poate achiziționa o a doua locuință în cadrul programului, cu condiția stingerii creditului contractat inițial în cadrul programului.

(7⁸) 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.

(7⁹) În situația prevăzută la alin.(7⁸), 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.

(7¹⁰) 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 conform alin.(7) asupra imobilului achiziționat inițial în cadrul programului, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (7⁶) 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 ipoteca legală conform dispozițiilor Codului civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

(7¹¹) Prin excepție de la prevederile alin.(7), (7¹) și (7²), Ministerul Finanțelor Publice și Finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la lucrările de intervenție și/sau extindere, pentru care este necesară emiterea autorizației de construire, privind 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. 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.

(7¹²) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin.(7), alin.(7¹), alin.(7²) și alin.(7¹⁰) se radiază în condițiile legii.”

Art.II. – 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.

Art.III. – Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 381 din 4 iunie 2009, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu completările aduse prin prezenta ordonanță de urgență, se va republica în Monitorul Oficial al României, Partea I, dându-se textelor o nouă

numerotare.

PRIM – MINISTRU

VICTOR – VIOREL PONTA



Contrasemnează:

Viceprim-ministru, ministrul finanțelor publice
Florin Georgescu

Ministrul economiei, comerțului și mediului
de afaceri
Daniel Chițoiu

București, 18 decembrie 2012
Nr. 94