

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 5681
IEȘIRE	
Ziua: 10	Luna: 04 2020

## PROIECT

### ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

privind modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă"

Având în vedere:

- 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;

- 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 menținerea pieței imobiliare la un nivel satisfăcător, ceea ce ar determina sincope în susținerea sectoarelor orizontale adiacente și perturbarea fluxurilor specifice cu efect antrenant în economie;

- că măsurile a căror reglementare nu poate fi amânată sunt destinate contracarării principalelor efecte ale crizei financiare, în principal pentru a stopa scăderea volumului investițiilor, contracția tuturor industriilor adiacente sectorului imobiliar și implicit disponibilizările de personal;

- că este necesară, de asemenea, adoptarea măsurilor propuse în regim de urgență pentru a putea permite executarea silită a locuințelor grevate de ipotecile legale de rangul I instituite în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice;

- întrucât neadoptarea de măsuri imediate, pe calea unei ordonanțe de urgență, care să contracareze efectele pandemiei cu COVID-19 și ale crizei economice, ar conduce la amplificarea dificultăților de accesare a creditelor garantate pentru achiziția/ de locuințe, fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuințe și la asigurarea unor condiții decente de viață și locuit pentru acestea,

---

Având în vedere că elementele sus-menționate vizează interesul public și strategic și sunt o prioritate a Programului de guvernare și constituie situații de urgență și extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată, se impune adoptarea de măsuri imediate pe calea ordonanței de urgență.

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

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o 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 modifică și se completează după cum urmează:

1. "Titlul se modifică și va avea următorul cuprins: "ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»"

2. La articolul (1) alineatele (1), (2), (3),(3<sup>3</sup>) și (4) se modifică și vor avea următorul cuprins:

" 1) Se aprobă programul "Noua casă", denumit în continuare Programul, ca program guvernamental care are ca obiect facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat."

"(2) Beneficiarul Programului este persoana fizică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

b) achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;

c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul."

„(3) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, cu încadrarea în plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern, prin Ministerul Finanțelor Publice, stabilit potrivit prevederilor art.26 alin.(2) și alin.(5) și art. 29 alin.(1) lit.e) din Legea responsabilității fiscal-bugetare nr.69/2020 republicată, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului."

---

" (3<sup>3</sup>) Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1<sup>2</sup>) și (1<sup>3</sup>) pot fi garantate de către stat, după cum urmează:

a) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziționarea unei locuințe noi, în valoare maximă de 100.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat;

- b) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziția unei alte categorii de locuințe , în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat."

"(4) Contractele prin care Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii acordă garanțiile prevăzute la alin.(3) constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice"

3. La articolul 1, alineatele (6), (7), (7<sup>3</sup>), (7<sup>4</sup>), (7<sup>5</sup>), (7<sup>6</sup>), (7<sup>10</sup>), (7<sup>12</sup>) și (10<sup>11</sup>) se modifică și vor avea următorul cuprins:

" (6) Între Ministerul Finanțelor Publice și Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului."

" (7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului 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 la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. 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 prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român."

" (7<sup>3</sup>) Prevederile art. 2380 din Legea 287/2009, republicată nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea creditelor pentru construirea de locuințe în cadrul Programului.

"(7<sup>4</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (7) finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuințede 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 "~~

"(7<sup>5</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (7) , 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."

(7<sup>6</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (7), 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 ori 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 a Guvernului 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.

"(7<sup>10</sup>) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, ipoteca legală a finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (7<sup>6</sup>), 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 la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. 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."

"(7<sup>12</sup>) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7), și (7<sup>10</sup>) se radiază în condițiile legii și nu se percepe comision de rambursare anticipată."

"(10<sup>11</sup>) Finanțatorul poate solicita Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. retragerea cererii de plată a garanției cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice."

4. Articolul 1<sup>1</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art.1<sup>1</sup>

Avansul minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este:

- de maximum 100.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 95.000 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar, pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;
- de maximum 70.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar pentru achiziționarea altor categorii de locuințe."

5. Articolul 1 alin. (7<sup>1</sup>), (7<sup>2</sup>) și art 1 alin. (10<sup>4</sup>)- (10<sup>7</sup>) și articolele 1<sup>3</sup> și 2<sup>1</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 se abrogă.

Art. II.

" (1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "O familie, o casă" se înlocuiește cu denumirea "Noua Casă".

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, Ministerul Finanțelor Publice va supune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului " O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare."

Art. III. Contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.

---

PRIM – MINISTRU

---

LUDOVIC ORBAN

---

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 5681
IEȘIRE	
Ziua 10	Luna 07 2020

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

### Secțiunea 1. Titlul proiectului de act normativ

#### Ordonanță de urgență

privind modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă"

### Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

#### 1.Descrierea situației actuale

Începând cu anul 2009 a fost implementat programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009, într-un context în care fluxurile specifice tranzacțiilor pe piața imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit de investiții imobiliare destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal lipsei garanțiilor solicitate de instituțiile de credit conform normelor de creditare proprii.

Pe acest fond, la care se adaugă și faptul că a fost implementat pentru a răspunde unei nevoi sociale pregnante – problema locativă, programul "Prima casă" a cunoscut până în prezent o dinamică semnificativă, antrenând fluxuri de numerar în economie și stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcțiilor.

În cadrul programului „Prima casă”, până la data de 31 mai 2020 au fost acordate un număr de 296.379 promisiuni și contracte de garantare în valoare de 26.686.615.787 lei. Până în prezent au fost efectuate plăți în valoare de 77.318.006,49 lei pentru un număr de 963 de garanții acordate din care au fost repuse în drepturile și obligațiile contractului de garantare un număr de 161 de garanții în valoare de 13.725.339,58 lei, rezultând plăți nete efectuate de 63.592.666,91 lei pentru un număr de 802 contracte de garantare. Rata de executare a garanțiilor în cadrul programului este subunitară, calculată ca raport între plățile efectuate și garanțiile acordate, rezultând o rată de default de 0,32% exprimată ca număr de garanții plătite/acordate și de 0,29% exprimată valoric, respectiv valoare garanții executate/acordate.

Plafonul total de garantare aprobat pentru acordarea de garanții în cadrul programului "Prima casă" în anul 2020 este de 2.000 milioane lei, din care s-a alocat către instituțiile de credit un plafon de garantare în valoare de 1.980.000.000 lei din care, până în prezent s-a consumat cca 417 milioane lei, ceea ce reprezintă procentual aproximativ 23% din valoarea plafonului alocat pentru anul 2020.

În Monitorul Oficial nr. 280 din 3 aprilie 2020 a fost publicată Legea nr. 40/2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru aprobarea unor măsuri de aplicare a acestuia, care a modificat în sens restrictiv Programul, introducându-se multiple elemente care accentuează caracterul social

Principalele modificări ale programului, redenumit "O familie, o casă" prevăzute de Legea nr. 40/2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru aprobarea unor măsuri de aplicare a acestuia se referă la: (i) restricții de accesare în funcție de venit (veniturile nete lunare ale beneficiarului individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoare de 4.500 lei, însă pragul urcă la

7.000 lei dacă familia are unul sau mai mulți copii, (ii) subvenționarea ratelor de dobândă (0,5 puncte procentuale în cazul familiilor cu un singur copil și 1 punct procentual în cazul celor cu doi sau mai mulți copii, 2 puncte procentuale în cazul persoanelor care fac parte dintr-un grup vulnerabil și (iii) prețul maxim de achiziție al locuinței poate fi de 70.000 euro.

De-asemenea, în cadrul programului "O familie, o casă" se acordă următoarele tipuri de credite:

- Creditele destinate achiziției locuințelor noi (orice locuință recepționată la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat sau locuințele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționată la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat), pot fi garantate de către stat în procent de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

- Pentru creditele destinate achiziției celorlalte categorii de locuințe, procentul garantat de către stat poate fi de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

- Creditele destinate achiziției locuințelor noi de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, pot fi garantate de către stat în procent de maximum 100% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

Ca urmare a intrării în vigoare a prevederilor acestei legi, în cadrul programului „Prima casa” se acordă în prezent numai garanții aferente solicitărilor de acordare a unei finanțări garantate anterioare datei de 06.04.2020, precum și cele aferente promisiunilor de garantare valabile, aflate în portofoliul Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM).

2.Schimbări preconizate

Accentuarea caracterului social al programului "O familie, o casă" a ridicat unele probleme în ceea ce privește modalitatea în care poate fi acordat sprijinul statului pentru a facilita accesul la finanțări bancare pentru persoanele defavorizate și a persoanele care fac parte din grupuri vulnerabile, persoane pentru care se acordă de regulă alte forme de sprijin și intervenții din partea statului.

Ținând cont de faptul că programul "Prima casă" a fost conceput ca un program de sprijin pentru populația activă, din clasa medie, capabilă să achiziționeze o locuință în condițiile pieții și să acceseze și să susțină plata ratelor din împrumuturi bancare, este necesar resistemizarea funcțională a mecanismului de finanțare-garantare specific, astfel încât să poată fi create premise pentru atingerea obiectivelor și pentru stimularea construcției și achiziționării de locuințe noi.

~~În contextul actual, caracterizat de manifestarea efectelor crizei economice pe fondul pandemiei de Covid-19, trebuie să fie utilizate programe și mecanisme de finanțare-garantare care și-au dovedit în timp funcționalitatea și eficiența, atât în privința adresabilității, cât și sub aspectul rezultatelor, așa cum este cazul programului "Prima casă". Un alt avantaj al utilizării unor mecanisme adaptate și funcționale este reprezentat de faptul că atât criteriile de eligibilitate, cât și condițiile de accesare și de derulare a mecanismului de finanțare-garantare sunt consacrate și extrem de cunoscute în piață, de către beneficiari,~~

bănci, autoritățile și organismele implicate, existând astfel premise ca noul Program va fi ușor de implementat.

Modificările și completările propuse prin prezentul proiect de ordonanță de urgență sunt centrate pe reluarea și consolidarea elementelor de bune practici din prevederile, în prezent abrogate, ale vechiului program "Prima casă", precum și pe utilizarea mandatarului specializat al statului în operațiuni de garantare în numele și în contul statului a creditelor destinate achiziționării de locuințe- FNGCIMM.

În vederea accentuării obiectivului urmărit prin modificările și completările propuse, este necesară modificarea titlului actului normativ și corelativ, a denumirii Programului, respectiv programul "Noua casă".

Schimbările preconizate prin prezentul act normativ facilitează accesul persoanelor fizice la achiziția unei locuințe noi în cadrul Programului sau la alte categorii de locuințe prin acordarea de garanții de stat în favoarea fiecărui beneficiar pentru una dintre următoarele categorii de credite, după cum urmează:

- a) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziționarea unei locuințe noi, în valoare maximă de 100.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat;
- b) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziția unei alte categorii de locuințe, în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat."

Conform datelor oficiale sintetizate din analizele site-urilor și publicațiilor de profil([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)), raportat la luna mai 2020, valoarea medie pe metru pătrat util la nivel national pentru un apartament este de 1.045 de euro, un preț cu 12,6% mai mic decât în mai 2010. Variații mai mari și în creștere ale prețurilor au avut loc în general pe segmentul apartamentelor noi. Prețul mediu solicitat pentru apartamentele noi și vechi din București în luna mai a fost de 1.189 euro pe metru pătrat util. Locuințele vechi au un preț mediu solicitat pe metru pătrat util de 1.105 euro. Față de aceeași perioadă a anului trecut, această valoare este cu 11,6% mai mică. Pe de altă parte, apartamentele din ansamblurile rezidențiale ale Capitalei s-au scumpit, în medie, cu 2,1%, ajungând la valoarea de 1.419 euro pe metru pătrat. Având în vedere că ponderea locuințelor achiziționate prin program este deținută de locuințele achiziționate de persoanele fizice din marile orașe din țară (peste 65% din portofoliul de garanții Prima casă fiind pentru creditele destinate achiziționării de locuințe situate în orașele supuse analizei de mai jos), prezentăm valorile medii pe metru pătrat util aferente locuințelor existente în fiecare din acești poli locativi:

- Brașov: valoare medie pe metru pătrat util este de 876 de euro.



Apartamentele noi s-au ieftinit cu 2%, până la 915 euro pe metru pătrat, iar, pe de altă parte, locuințele din blocurile vechi s-au apreciat cu 0,7%, până la o medie de 873 de euro pe metru pătrat.

- Cluj-Napoca: 990 de euro pe metru pătrat util. Evoluția ascendentă a prețurilor a fost resimțită pe segmentul apartamentelor noi, acestea scumpindu-se cu 4,4%, până la 974 euro pe metru pătrat. Pe de altă parte, locuințele din blocurile vechi s-au ieftinit cu 0,8%, ajungând la valoarea de 997 de euro pe metru pătrat util.
- Iasi: valoarea medie pe metru pătrat util este de 827 euro. Tendința de scumpire a fost mai accentuată în cazul apartamentelor noi, al căror preț a crescut cu 3,2%. În același timp, locuințele vechi s-au apreciat cu 1% în aceeași perioadă.
- Ploiești: valoarea medie este de 900 de euro pe metru pătrat util.
- Timișoara: valoarea medie pe metru pătrat util este de 770 de euro. Apartamentele din ansamblurile rezidențiale ajung la 841 euro pe metru pătrat iar locuințele din blocurile vechi au o valoare medie pe metru pătrat de 770 de euro
- Constanța prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori a stagnat, menținându-se la nivelul de 950 de euro pe metru pătrat – valoare cu 7,6% mai mică decât în aceeași perioadă a anului trecut. Cu toate acestea, segmentele nou și vechi au înregistrat ușoare variații în dinamică. Astfel, apartamentele din ansamblurile rezidențiale s-au scumpit cu 0,4% ajungând 974 euro pe metru pătrat util, în vreme ce locuințele din blocurile vechi s-au ieftinit cu 0,1%, atingând pragul de 942 de euro pe metru pătrat util.

Având în vedere indicatorul supraaglomerării, precum și faptul că suprafața locuințelor poate oferi o imagine asupra calității locuirii, în ceea ce privește existența unui spațiu util suficient la nivelul locuințelor, facem precizarea că suprafața medie a unei locuințe în UE- 28 este de peste 100 mp, în timp ce în România suprafața medie utilă a unei locuințe este de 47,7 mp la 31.12.2019 (conform datelor publicate de INS în Studiul – Fondul de locuințe la 31 decembrie 2019). În comparație cu suprafața medie locuibilă de 34 m<sup>2</sup> pe persoană din Europa, România are o medie relativ scăzută pe persoană (20 m<sup>2</sup>). Supraaglomerarea și aspectele legate de condițiile de locuit sunt luate în considerare pentru crearea unui indicator mai complet al calității locuirii. Rata privării severe de locuință, definită ca fiind proporția persoanelor care locuiesc într-o locuință considerată supraaglomerată, fiind afectate în același timp de probleme locative, trebuie îmbunătățită prin politici publice de susținere a accesului populației la achiziționarea de locuințe superioare calitativ, cu o suprafață corespunzătoare. În aceste condiții, în considerarea analizei de mai sus, propunem stabilirea următoarelor praguri valorice maxime pentru finanțările garantate în cadrul Programului Noua casă:

**-100.000 Euro echivalent lei** pentru locuințele noi și pentru cele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate

locuințelor noi, cu un procent de garantare de maximum 60%;

-70.000 Euro echivalent lei pentru celelalte categorii de locuințe, cu un procent de garantare de maximum 50%.

Prin stabilirea unor valori diferențiate ale finanțarilor garantate, care cresc progresiv în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, s-a urmarit un obiectiv de politică publică care guvernează întreg Programul, respectiv stimularea achiziției de locuințe noi, superioare din punct de vedere calitativ, în vederea înnoirii și creșterii calității fondului locativ, având ca rezultat implicit și relansarea sectorului de construcții.

Același scop s-a urmarit și prin diferențierea procentelor de garantare în funcție de încadrarea locuințelor în categoria noi, menținându-se astfel politica legislației actuale în vigoare de diferențiere a procentelor de garantare în funcție de această încadrare.

Astfel, pentru a obține un efect antrenant în economie, s-au stabilit procente de garantare mai mari și valori ale finanțarilor garantate mai ridicate pentru locuințele noi, aflate la prima tranzacție (la primul proprietar după darea în folosință) în vederea stimulării achiziției de locuințe noi.

Pentru resistematizarea mecanismului de finanțare-garantare, prin prezentul proiect se propune eliminarea a două subcomponente ale Programului: cea privind finanțarea și garantarea construcției de locuințe de către persoane fizice eligibile (construcția fiind realizată în condițiile legii) și componenta de upgradare a condițiilor de locuit, prin achiziționarea unei locuințe cu suprafețe/valori mai mari. Facem precizarea că aceste două subcomponente au avut o pondere și un impact marginal în programul "Prima casă", din anul 2011 până în anul 2018 fiind garantate un număr de 150 de credite de construcție a locuințelor contractate de persoane fizice beneficiare, în valoarea totală de cca.17,7 milioane lei. Începând cu anul 2019 și până în prezent, nu a mai fost acordată nicio garanție pe această componentă.

Pentru achiziția unei noi locuințe mai mari sau mai valoroase, din anul 2015 până în prezent au fost acordate doar 314 garanții, în valoare totală de aproximativ 35,5 mil.lei, din care în anul 2020 doar 8 garanții. În anul 2019, această componentă a avut o pondere de doar 0,18% în totalul acordărilor de garanții pentru creditele destinate achiziționării de locuințe în același an în cadrul Programului.

~~Referitor la Beneficiarii eligibili acestia pot fi:~~

Persoana fizică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

b) achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;

c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul.

Având în vedere creșterea ariei de accesibilitate a beneficiarilor eligibili, persoane fizice, raportat la valorile maxime ale finanțărilor pe care le pot accesa prin Program, coroborat cu plafonarea veniturilor acestora, situație care ar determina eliminarea unui mare număr de potențiali beneficiari, propunem abrogarea lit d), e) și f) ale art.1 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă."

Pentru asigurarea unei colateralizări corespunzătoare a garanției de stat și a unei posibilități efective de recuperare a creanțelor rezultate din plata valorii de executare a garanțiilor acordate în cadrul Programului, se propune reglementarea următoarelor mecanisme de instituire și intabulare a ipotecilor legale imobiliare asupra locuințelor a căror construcție/achiziție se va realiza prin intermediul creditelor garantate în cadrul programului:

În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului 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.

Totodată, pentru un plus de flexibilitate, prin prezentul act normativ se propune ca beneficiarii eligibili în cadrul Programului să poată efectua rambursare anticipată parțială sau integrală, fără a se percepe comision de rambursare anticipată.

Finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuinței 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.

Reglementarea pe calea unei ordonanțe de urgență a măsurilor descrise mai sus este justificată prin prisma faptului că potențialii beneficiari au încheiat antecontracte de vânzare-cumpărare, încadrându-se în condițiile de eligibilitate ale Programului în vigoare la momentul respectiv, achitând avansuri pentru achiziționarea de locuințe, avansuri pe care, în lipsa unor măsuri urgente riscă să le piardă dacă nu vor finaliza procedura de achiziție a locuințelor din cauza imposibilității accesării creditelor pe fondul schimbării inopinate a criteriilor de eligibilitate în cadrul Programului în timpul anului, se impun a fi întreprinse

~~măsuri menite să protejeze și să asigure efectiv accesul egal și nediscriminatoriu al persoanelor fizice la achiziția și construcția de locuințe în condițiile pieței.~~

Propunem abrogarea dispozițiilor referitoare la procente diferite de garantare de maximum 100% pentru toate categoriile de locuințe achiziționate de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, de maximum 50% pentru locuințe noi și consolidate, respectiv recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării

creditului și de maximum 40% pentru celelalte tipuri de locuințe.

De asemenea, propunem eliminarea dispozițiilor referitoare la limitele restrictive de venituri impuse beneficiarilor la data solicitării creditului garantat, individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, care nu pot depăși valoarea de 4.500 lei, respectiv nu pot depăși valoarea veniturilor nete lunare ale familiei de 7.000 lei, pentru familiile cu unul sau mai mulți copii, la data solicitării creditului garantat.

Totodată, având în vedere imposibilitatea urmării și sancționării încălcării acestei obligații legale, se propune eliminarea dispoziției legale care impunea beneficiarului ca pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste 1/2 inclusiv dintr-o altă locuință situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire.

Modificările aduse prin prezentul proiect de modificare și completare a OUG nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă" va debloca, pe de o parte, acordarea de credite destinate /achiziției de locuințe de către persoane fizice, ceea ce reclamă măsuri urgente de eliminare a oricăror distorsiuni induse de modificări ale regulilor de creditare-garantare în plin sezon imobiliar.

Întrucât neadoptarea de măsuri imediate, pe calea unei ordonanțe de urgență, care să contracareze efectele pandemiei cu COVID-19 și ale crizei economice, ar conduce la amplificarea dificultăților de accesare a creditelor garantate pentru achiziția/ fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuințe și la asigurarea unor condiții decente de viață și locuit pentru acestea.

Totodată, în contextul actual de procedură de deficit excesiv estimat la 6,7 % din PIB, acordarea subvențiilor de dobândă reglementate în cadrul programului "O familie, o casă" ar conduce la un efort suplimentar din partea statului estimat la suma de 0,74 mld lei pe o perioadă de 5 ani, iar pe întreaga perioadă a Programului la suma de 31,20 mld lei, estimări realizate la o subvenție de 1,5 puncte procentuale aplicate la rata dobânzii creditului garantat.

Având în vedere cheltuielile suplimentare rezultate din aplicarea prevederilor Programului, așa cum a fost modificat și completat prin Legii nr.40/2020, necesare pentru acordarea de subvenții sub forma unor reduceri ale ratelor dobânzilor pentru creditele garantate, prin prezentul proiect de act normativ se propune abrogarea acestor prevederi până când situația economică va deveni sustenabilă pentru a acorda acest sprijin financiar familiilor și persoanelor din categoria grupului vulnerabil.

Ținând cont de faptul că statul este obligat să ia măsuri pentru combaterea efectelor negative care influențează atât populația cât și mediul economic, întrucât elementele mai sus prezentate vizează interesul general public și constituie situații de urgență și extraordinare, a căror reglementare nu poate fi amânată, se impune adoptarea măsurii imediate pe calea ordonanței de urgență de modificare și completare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă".

Necesitatea urgenței aplicabilității modificărilor propuse prin proiectul de act normativ este justificată și de importanța deosebită a politicilor publice menite să combată efectele negative generate de scăderea puterii de cumpărare a unei

locuințe de către persoanele fizice. Adoptarea în regim de urgență a măsurilor propuse, va avea impact pozitiv prin faptul că beneficiarii persoane fizice vor putea achiziționa o locuință adaptată cerințelor acestora

Se menține un avans minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este:

- de maximum 100.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 95.000 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar, pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;
- de maximum 70.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar pentru achiziționarea altor categorii de locuințe.

Totodată, pentru a se asigura un termen rezonabil pentru implementarea modificărilor și completărilor efectuate la nivelul normei primare în cadrul normelor metodologice de aplicare a OUG nr.60/2009, se propune un termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență în care Ministerul Finanțelor Publice va propune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului "O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, se propune introducerea unor norme tranzitorii prin care contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.

3. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 3-a	
Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ	Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze piața imobiliară din punct de vedere al achiziției în cadrul Programului, în condițiile în care mediul economic actual este destul de impactat de manifestările pandemiei COVID - 19, cu efecte benefice asupra creșterii calității spațiului de locuit și în realizarea politicilor de locuire în general,
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ crează condiții pentru dezvoltarea pieței imobiliare.
1^1 Impact asupra mediului concurențial și domeniul	-
ajutoarelor de stat	
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Reglementarea va conduce la dinamizarea procesului de acordare a garanțiilor în cadrul Programului pentru achiziția de locuințe, ceea ce va avea consecințe pozitive atât asupra lichidizării pieței imobiliare și dezvoltării pieței construcțiilor și a sectoarelor adiacente acesteia, cât și asupra activității de creditare pe segmentul retail, fiind de natură să conducă la creșterea numărului de clienți ai

	instituțiilor de credit care își orientează cererea către segmentul locuințelor noi.
2.1 Impactul asupra sarcinilor administrative	Nu este cazul
2.2 Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Nu este cazul
3. Impactul social	<p>Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe noi și/sau utilizate, respectiv consolidate în vederea reducerii riscului seismic și recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor noi, în condiții avantajoase.</p> <p>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.</p>
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)

Indicatori	Anul Curent		Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
	1	2	3	4	5	6	
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							Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.
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							Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a cheltuielilor bugetare. Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.

c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii	
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate în exercițiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuielile a bugetului de stat. 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	Nu este cazul
<b>Secțiunea a 5-a. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare</b>	
1. Măsuri 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	În vederea aplicării prevederilor prezentei Ordonanțe de urgență în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență Ministerul Finanțelor Publice va propune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea normelor de implementare a programului "O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare.
1 <sup>^</sup> 1 Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Nu este cazul
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Nu este cazul
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din	Nu este cazul

care decurg angajamente	
6. Alte informații	Nu este cazul
<b>Secțiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ</b>	
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.
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	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectul de act normativ.
b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării	Nu este cazul.
c) Consiliul Economic și Social	Este necesar avizul Consiliului Economic și Social asupra



d) Consiliul Concurenței	proiectului de act normativ Nu e cazul
e) Curtea de Conturi	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</b>	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost respectate prevederile Regulamentului 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. Proiectul a fost postat pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice la data de 09.07.2020.
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 este cazul
<b>Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare</b>	
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	

Față de cele prezentate, supunem aprobării proiectul de Ordonanță de urgență a Guvernului privind modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă".

MINISTRUL FINANTELOR PUBLICE  
Vasile – Florin CÎTU

Avizăm favorabil:

MINISTRUL JUSTIȚIEI  
Marian Cătălin PREDOIU